

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Самара

«__» _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой» (ИНН 6316051073, КПП 631301001, адрес места нахождения: 443028, Самарская область, г. Самара, пос. Мехзавод, квартал 1-й, дом 40, кв. 116, фактический адрес: РФ, 443010, г. Самара, ул. Чапаевская, 174, ОГРН 1026301160115) (далее – «Застройщик»), в лице _____, с одной стороны, и

Гр. _____

именуемая **Участник долевого строительства** (далее – «Участник»), с другой стороны (при совместном упоминании именуемые «Стороны»), в соответствии с Федеральным Законом 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" (далее – «Федеральный закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и(или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом в Жилой застройке с объектами обслуживания населения (отдельно стоящими и встроенно-пристроенными помещениями) по адресу: **Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 1, секции № 57-58 по ГП**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять в установленный Договором срок Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0000000:822 на основании:

- Договора аренды земельного участка №112-2014 (2014-2063) от 15.10.2014. Кадастровый номер земельного участка 63:01:0000000:822. Адрес земельного участка: Самарская область, г. Самара, Красноглинский район, пос. Мехзавод, квартал 1. Данный земельный участок относится к категории «земли населенных пунктов». Договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № регистрации 63-63-01/079/2014-348 от 22.10.2014. Срок договора аренды 49 лет;

- Дополнительного соглашения № 1 от 21.05.2015 к договору аренды земельного участка от 15.10.2014 № 112-2014 (2014-2063), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № регистрации 63-63/001-63/001-63/001/764/2015-633/1 от 01.06.2015;

- Дополнительного соглашения от 28.06.2018 к договору аренды земельного участка от 15.10.2014 № 112-2014 (2014-2063), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № регистрации 63:01:0000000:822-63/001/2018-1467 от 10.07.2018;

- Дополнительного соглашения от 22.04.2021 к договору аренды земельного участка от 15.10.2014 № 112-2014 (2014-2063), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, № регистрации 63:01:0000000:822-63/464/2021-9538 от 04.05.2021.

- Разрешения на строительство - №63-301000-103-2021 от 22.06.2021, выданного Министерством строительства Самарской области;

- Проектной декларации, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.3. Участник подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на момент подписания настоящего Договора.

1.4. Основные характеристики Объекта долевого строительства на дату заключения настоящего Договора:

1. Основные характеристики жилого дома:	
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	сек. 57- 16; сек. 58 - 10
Количество этажей	сек. 57- 17; сек. 58 - 11
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.	сек.57 – 12 305,81; сек. 58 – 5 709,57
Материал наружных стен	кирпичные
Материал поэтажных перекрытий	сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости (интенсивность сейсмических воздействий)	6 баллов
2. Основные характеристики Объекта долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства», «Квартира»)	
Назначение	Жилое
Секция	
Этаж	

Застройщик

Участник

Номер Квартиры (строительный)	
Количество комнат	
Количество лоджий	
Количество помещений вспомогательного использования	
Общая площадь по проекту (без учета балкона, лоджии) кв.м.	
Общая приведенная площадь по проекту (с учетом площади балкона с коэффициентом 0,3 и площади лоджии с коэффициентом 0,5), кв.м.	
Общая площадь по проекту (с учетом площади балкона/лоджии с коэф.1), кв.м.	
Жилая площадь, кв.м.	
Площадь комнаты 1, кв.м.	
Площадь комнаты 2, кв.м.	
Площадь комнаты 3, кв.м.	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м.	
Площадь балконов, лоджий с понижающими коэффициентами (площадь балкона с коэффициентом 0,3, площадь лоджии с коэффициентом 0,5) кв.м.	

Местоположение Объекта долевого строительства указано на поэтажном плане создаваемого многоквартирного дома, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Планировка и площадь Объекта долевого строительства, указанные в настоящем договоре, определены на основании проектной документации, являются ориентировочными и могут быть изменены в процессе дальнейшего проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома. Адрес дома и нумерация помещений указаны строительные. Возможно их изменение уполномоченными органами при сдаче дома в эксплуатацию, постановке на технический учет и присвоении дому почтового адреса.

В случае внесения в установленном действующим законодательством РФ изменений в основные характеристики жилого дома в процессе проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома, все изменения подлежат обязательному отражению Застройщиком в проектной декларации, размещенной на сайте <https://наш.дом.рф>.

1.5. На дату подписания настоящего Договора права на Объект долевого строительства заложены в соответствии с договором залога имущественных прав № ДЗИП 540B00GJ7MF-001 от 24.04.2023, заключенным Застройщиком с ПАО Сбербанк. С момента передачи Объекта долевого строительства право залога на Объект долевого строительства не распространяется.

1.6. Государственная регистрация Договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления Сторон в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Государственная регистрация права собственности Участника на Объект долевого строительства осуществляется Участником самостоятельно. Все расходы, возникающие при государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность оплачиваются Участником самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

1.7. Срок ввода жилого дома в эксплуатацию определяется Проектной декларацией.

1.8. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 20.06.2025 в установленном действующим законодательством порядке.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства жилого дома в соответствии с Договором, о готовности Объекта долевого строительства к передаче, о необходимости произведения окончательных расчетов по фактической площади Объекта долевого строительства и принятия Объекта долевого строительства в собственность по акту приема-передачи.

В течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного сообщения Застройщика Участник обязан произвести окончательные расчеты в соответствии с п.2.3 Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

Настоящим Договором Стороны предусматривают право досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

1.9 Объект долевого строительства передается Участникам с черновой отделкой. **Черновая отделка** Объекта долевого строительства включает выполнение следующих видов работ:

- временная деревянная входная дверь в Квартиру;
- установка оконных блоков и балконной двери (дверей) из поливинилхлоридных профилей без установки подоконников;
- выравнивание пола;
- внутриквартирные перегородки;

Застройщик

Участник

- ввод магистралей холодного и горячего водоснабжения, канализации, согласно проекту, без разводки по Квартире;
- монтаж системы отопления и установка радиаторов отопления;
- установку приборов учета: электрический счетчик.

Черновая отделка не включает установку плиты, штукатурку внутренних стен и перегородок.

1.10. Условием привлечения денежных средств Участника является размещение денежных средств Участника на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

1.11. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

2.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства составляет _____ рубля 00 копеек (депонированная сумма).

Стоимость 1 кв.м. планируемой общей приведенной площади Квартиры составляет _____ рублей 00 копеек.

2.2. Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Квартиры и общей приведенной площади такого Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии (балкона) с понижающими коэффициентами, установленными в соответствии с законодательством (далее – «Общая приведенная площадь»).

2.3. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае изменения (определенного по результатам замеров фактической площади) общей приведенной площади Квартиры (далее – «Окончательная площадь»), по отношению к планируемой (установленной Договором) общей приведенной площади Квартиры (далее – «Планируемая площадь»), указанная в п. 2.1 Договора цена подлежит изменению.

В случае отклонения Окончательной площади Объекта от Планируемой площади Объекта как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы между Окончательной и Планируемой площадями Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанной в п. 2.1 Договора.

2.3.1. В случае увеличения Окончательной площади Квартиры по отношению к Планируемой площади Квартиры, образовавшуюся разницу Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта долевого строительства, но не позднее подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае нарушения участником долевого строительства данного обязательства Застройщик оставляет за собой право применить к Участнику долевого строительства меры ответственности, предусмотренные Гражданским кодексом РФ.

2.3.2. В случае уменьшения Окончательной площади Квартиры по отношению к Планируемой площади Квартиры, образовавшуюся разницу Застройщик возвращает Участнику долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства и предоставления Участником в адрес Застройщика заявления с приложением реквизитов счета, на который должны быть перечислены денежные средства.

В указанных случаях заключение дополнительного соглашения не требуется, окончательная стоимость Объекта долевого строительства подтверждается на основании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.4. Оплата денежных средств, указанных в п.2.1 настоящего Договора, осуществляется Участником в следующем порядке:

2.5. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк («Эскроу-агент», «уполномоченный банк») для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, 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, 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Финстрой» (ИНН 6316051073, ОГРН 1026301160115).

Депонируемая сумма: _____ рубля 00 копеек.

_____ Застройщик

_____ Участник

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

2.6. В случае расторжения настоящего Договора Сторонами или отказа от его исполнения одной из Сторон, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений от органа государственной регистрации прав о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику по реквизитам, указанным в договоре счета эскроу, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены настоящего Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и кредитором Участника.

2.7. Цена Договора, уточненная в порядке п.2.3 Договора, не подлежит изменению в случае изменения площади Объекта долевого строительства при проведении повторных (дополнительных) обмеров по инициативе Участника долевого строительства.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в Федеральном законе № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

3.3. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.4. Участник, подписывая настоящий Договор, осознает допустимость наличия в стенах, полах и на потолке, в дверных проемах и иных элементах Квартиры незначительных усадочных трещин, а также технологических швов, зазоров и незначительных неровностей, и признает их не подлежащими устранению Застройщиком.

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

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Возвести (построить) жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и выполнить все необходимые для строительства и ввода в эксплуатацию организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии со сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

4.1.2. Раскрывать информацию, подлежащую раскрытию в соответствии со ст. 3.1 Федерального закона № 214-ФЗ, путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства.

4.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный настоящим Договором, по акту приема - передачи.

4.1.4. Предоставить в орган государственной регистрации прав документы, необходимые для регистрации настоящего Договора.

4.1.5. Передать Участнику Объект долевого строительства, соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

4.2. Участник обязуется:

4.2.1. Уплачивать денежные средства в объеме, порядке и сроки, установленные настоящим Договором и только после государственной регистрации Договора.

4.2.2. Участник, получивший извещение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его приемке и принять в срок, указанный в п.1.8 настоящего Договора, в течение указанного

Застройщик

Участник

срока оплатив Застройщику сумму, соответствующую разнице в площадях (в случае увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства).

4.2.3. После приемки Объекта долевого строительства зарегистрировать свое право собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.2.4. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора/ Дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства в органе государственной регистрации прав.

4.2.5. По окончании строительства многоквартирного дома и передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику по акту приема-передачи, соблюдая требования жилищного законодательства, заключить в порядке, установленном данным законодательством, договор с управляющей компанией, либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию жилого дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приемки по акту приема – передачи у Застройщика Объекта долевого строительства.

4.2.6. С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести эксплуатационные расходы, в т.ч. исполнять обязательства по внесению платы за Квартиру и коммунальные услуги, услуги по содержанию общего имущества жилого дома (пропорционально размеру доли Участника в общей долевой собственности на общее имущество в жилом доме) и иные необходимые платежи.

4.2.7. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства допуск посторонних лиц на территорию строительства жилого дома строго запрещается (Приказ Минтруда России от 11.12.2020 N 883н "Об утверждении Правил по охране труда при строительстве, реконструкции и ремонте").

4.2.8. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, без письменного согласования с Застройщиком, Участник не вправе осуществлять самовольную перепланировку и (или) реконструкцию подлежащего передаче Объекта долевого строительства, в т.ч. в части оборудования- устройство проемов в несущих стенах, демонтаж или перенос внутренних перегородок, изменение проектного положения разводов и стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, схемы электропроводки и т.п. В противном случае Участник обязуется возместить Застройщику и/или иным лицам убытки, причиненные в результате таких действий.

После подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства перепланировка Объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

4.2.9. Участник вправе предъявить Застройщику письменное требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

4.2.10. У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

4.2.11. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки финансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного п.1.8 настоящего Договора срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки финансирования Центрального банка Российской Федерации от цены Договора, действующей на день исполнения обязательств, за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. Взыскание в пользу Участника неустойки за нарушение срока строительства, установленного проектной декларацией, и получения разрешения на ввод объекта недвижимости (многоквартирного дома) в эксплуатацию законом и настоящим Договором не предусмотрено.

5.4. В случае нарушения Участником, или лицами, за действия которых он отвечает, требований, предусмотренных п. 4.2.8 настоящего Договора, Участник за счет собственных средств восстанавливает планировку и состояние коммуникаций в соответствии с требованиями проекта. В случае возникновения ущерба для третьих лиц,

вызванных самовольными действиями Участника по перепланировке и переносу коммуникаций, он обязан компенсировать их в полном объеме в соответствии с действующим законодательством.

5.5. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства. Под обстоятельствами непреодолимой силы понимаются пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства, в т.ч., град, молния и/или проливные дожди в период выполнения работ по благоустройству, и т.п., а также забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение Сторон по сравнению с моментом заключения Договора. Отсутствие у Участника необходимых денежных средств для оплаты цены договора к обстоятельствам непреодолимой силы не относится.

5.6. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

5.7. В случае нарушения одной из Сторон сроков платежей по судебным актам, которыми со стороны взысканы денежные суммы, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием об индексации присужденных денежных сумм, которая по соглашению Сторон производится исходя из ключевой ставки банковского процента ЦБ РФ, действовавшей в соответствующие периоды просрочки исполнения судебного акта.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Участник вправе уступить свои права по Договору третьему лицу после уплаты Участником цены Договора в полном объеме либо одновременно с переводом долга. В случае уступки права, принадлежащего Участнику по настоящему Договору, третьему лицу до момента полной оплаты цены настоящего Договора, такая уступка возможна только одновременно с переводом долга на данное лицо.

6.2. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 1.1. настоящего Договора) не допускается.

6.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

6.4. Уступка Участником прав по настоящему Договору допускается до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. В случае неуведомления Участником Застройщика об уступке третьим лицам прав требования по настоящему Договору, исполнение обязательств осуществляется Участнику, указанному в настоящем Договоре.

7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

7.2. Участнику известно, что указанный в п.1.2 настоящего Договора земельный участок используется Застройщиком для строительства нескольких многоквартирных жилых домов и иных объектов жилой застройки и Участник согласен с такого рода использованием земельного участка.

Согласно норм Жилищного кодекса Российской Федерации границы и размер части земельного участка, на которой строится указанный в настоящем Договоре многоквартирный жилой дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Федеральный закон) земельный участок, принадлежащий застройщику на праве аренды и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости не находятся в залоге у участников долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств застройщика в связи с заключением договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона.

7.3. Особенностью инженерно-технологического оборудования квартир жилого дома является прохождение коммуникаций отопления в конструкции пола Объекта долевого строительства.

При подписании настоящего Договора Покупатель подтверждает, что ознакомлен с особенностями инженерно-технологического оборудования, расположенного в Квартире.

7.4. Споры, возникшие между Сторонами, Стороны стремятся решать путем переговоров (срок рассмотрения досудебной претензии 30 календарных дней), если иное не предусмотрено законом. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

7.5. Участник обязуется письменно уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней об изменении своих реквизитов (паспортных данных, почтового адреса, номера телефона и адреса электронной почты). Участник гарантирует получение им корреспонденции по почтовому адресу: _____ и **(в случаях, установленных законом) по электронной почте _____** до момента получения Застройщиком от Участника уведомления об изменении соответствующих реквизитов. Информация об изменении местонахождения и других

реквизитов Застройщика доводится до сведения Участника посредством внесения изменений в Проектную декларацию и ее опубликования на сайте <https://наш.дом.рф>.

7.6. До заключения Договора управления жилым домом между Участником и выбранной управляющей организацией, управление жилым домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком будет заключен договор управления жилым домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.7. При невозможности передать Объект долевого строительства Участнику в срок, предусмотренный настоящим Договором, Застройщик вправе направить Участнику соответствующую информацию и документы для оформления и подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору. Участник в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения вышеуказанных документов (при согласии) подписывает такое дополнительное соглашение и передает его Застройщику.

7.8. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» Участник дает согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, а именно: совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части первой статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных», в том числе на передачу персональных данных управляющей организации, с которой Застройщиком будет заключен договор управления жилым домом. Обработка персональных данных необходима для исполнения договора, стороной которого является субъект персональных данных. Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва в письменной форме.

7.9. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на совершение действий по оповещению Участника путем направления сообщений посредством телефонных звонков или СМС-оповещения по номеру телефона или по адресу электронной почты, указанных в настоящем Договоре.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения Договора оформляются путем подписания Сторонами соглашения в виде одного документа, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.4. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федерального закона 214-ФЗ.

8.5. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства 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, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона 214-ФЗ.

8.6. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.7. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника долевого строительства в заявительном порядке (при согласии Застройщика) Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон.

8.8. Юридически значимые сообщения, направляемые Участнику (например, сообщение о завершении строительства (создания) МКД в соответствии с ДДУ и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в настоящий Договор в части сведений о сроке передачи застройщиком Объекта долевого строительства и его принятия участником), составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены Участнику по адресу электронной почты, указанному в реквизитах сторон настоящего Договора, в случаях, когда такой способ отправки разрешается соответствующим нормативным актом органа исполнительной власти.

8.9. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

Участник

Застройщик:**ООО «СЗ «Финстрой»**

Адрес места нахождения: РФ, 443028, г. Самара,
пос. Мехзавод, квартал 1, дом 40, кв. 116.

Почт. адрес: 443010, г. Самара, ул. Чапаевская, 174.

Тел. факс 8(846) 270-47-17

Электронная почта: info@finstroy.ru

ИНН 6316051073 КПП 631301001

Уполномоченный банк для открытия Участником
счета эскроу: ПАО Сбербанк

Представитель по доверенности

_____ /Р.Р.Газизов

Участник:

Гр. _____

№ тел. _____, e-mail: _____

_____ / _____

_____ Застройщик

_____ Участник

ПЛАН
объекта долевого строительства

Застройщик:
ООО «СЗ «Финстрой»
Представитель по доверенности

_____/Р.Р.Газизов

Участник:

Застройщик

Участник