

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве

г. Набережные Челны

_____ 202_ г.

Мы, нижеподписавшиеся, **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард-Ч»**, юридический адрес: 423838, Россия, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, пр-кт Дружбы Народов, дом 29А, помещ. 1003, ком.2, ОГРН 1161650057249, ИНН 1650329059, КПП 165001001, Расчетный счет 40702810562000032924 ОТДЕЛЕНИЕ «БАНК ТАТАРСТАН» № 8610 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810600000000603, БИК 049205603, тел. +7(905)3740801, e-mail: 394986@mail.ru. , в лице директора Федоткиной Любови Николаевны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гр. _____, дата рождения: _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ: серия _____ номер _____, выдан _____, дата выдачи: _____, код подразделения _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, ИНН _____, СНИЛС _____, тел. _____, e-mail: _____, именуемый(-ая,-ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства» (Участник), с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно «Стороны», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. Термины и определения

1. Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «Договор» – данный договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «Застройщик» – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард-Ч», которому принадлежит земельный участок общей площадью 7616 кв.м. на праве собственности, в соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества, зарегистрированный в Набережночелнинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 22.06.2023г., номер регистрации 16:52:040201:21-16/136/2023-7, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Ш.Усманова, между гаражами ПСО "Челныгорстрой" и зданием УВД "Электротехников" кадастровый номер: 16:52:040201:21, осуществляющее строительство Объекта недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство № RU16302000-497-2023 г. от 23.11.2023 г. выданного Исполнительным комитетом МО г. Набережные Челны, в соответствии с проектной декларацией, на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

1.3. «Участник» – физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «Объект недвижимости» – «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями г. Набережные Челны, ул. Ш.Усманова, между гаражами ПСО "Челныгорстрой" и зданием УВД "Электротехников"», строительство которого осуществляется на земельном участке, расположенном по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Ш.Усманова, между гаражами ПСО "Челныгорстрой" и зданием УВД "Электротехников", на основании документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора. Указанный выше адрес Объекта недвижимости является строительным и может быть уточнен после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Объект недвижимости имеет следующие технические характеристики:

- многоквартирный дом;
- общая площадь: 16752,31 кв.м.;
- этажность здания: 20;
- количество этажей: 21;
- месторасположение: в 33 микрорайоне г. Набережные Челны, расположен на земельном участке по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Ш.Усманова, между гаражами ПСО "Челныгорстрой" и зданием УВД "Электротехников", кадастровый номер 16:52:040201:21, строительство которого осуществляет Застройщик.

Материал наружных стен: Сборно-монолитный железобетонный каркас, стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал перекрытий: Сборно-монолитный железобетон.

Конструктивные решения:

- Фундамент – сваи забивные железобетонные, фундаментная плита монолитная железобетонная;
- Каркас здания – сборно-монолитный железобетонный каркас, включающий следующие основные

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____ /

несущие элементы: сборные многоярусные железобетонные колонны, с отверстиями в уровне перекрытий; сборно-монолитные железобетонные предварительно-напряженные ригели; сборные железобетонные вертикальные диафрагмы жесткости; связевые сборные железобетонные ригели; сборные железобетонные многопустотные плиты перекрытия;

- Конструкция наружной самонесущей стены подвала состоит из монолитного бетона и утеплителя.
- Конструкция наружной стены 1го этажа состоит из ячеистобетонных блоков толщиной 400мм, в местах наружных диафрагм жесткости - минераловатного утеплителя толщиной 250 мм, и облицовочного слоя по вентилируемой фасадной системе.
- Конструкция наружной стены 2-20 этажей состоит из ячеистобетонных блоков толщиной 400мм, в местах наружных диафрагм жесткости - минераловатного утеплителя толщиной 250 мм, и облицовочного слоя из декоративной штукатурки и покраски.
- Внутриквартирные перегородки из пазогребневых плит толщиной 80 мм. Межквартирные перегородки из ячеистобетонных блоков толщиной 250 мм.
- Перемычки – сборные ж/б по серии 1.038.1-1.
- Плиты перекрытия – сборные пустотные серии 1.141, сборные безопалубочного формирования серии ИЖ-568-03 (шириной 1,2м).
- Монолитные участки – толщиной 220 мм из бетона класса В30.
- Лестничные марши – сборные ж/б опирающиеся на площадки лестничные.
- Перегородки в санузлах выполнены с использованием гидрофобизированных гипсовых пазогребневых плит толщиной 80 мм;
- Витражи из алюминиевых профилей;
- Оконные блоки из поливинилхлоридных профилей, двухкамерный стеклопакет с мягким низкоэмиссионным покрытием стекол;
- Балконные дверные блоки из поливинилхлоридных профилей, однокамерный стеклопакет с мягким низкоэмиссионным покрытием стекол;
- Кровля – рулонная из 2 слоев наплавляемого кровельного материала.
- Для вертикальной коммуникации жилой части, предусмотрены лифты в количестве 2 шт. грузоподъемностью 400 и 1000 кг.,
- Класс сейсмостойкости (баллов) – 6
- Класс энергоэффективности – С;

Класс энергоэффективности устанавливается не Застройщиком, а рассчитывается разработчиком проекта. При вводе объекта в эксплуатацию, заключение о соответствии построенного Объекта, определяется Инспекцией Государственного строительного надзора Республики Татарстан, на основании методики, установленной действующим законодательством Приказом от 06 июня 2016г. №399 Минстроя РФ.

1.5. Земельный участок - земельный участок общей площадью 7616 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка, кадастровый номер 16:52:040201:21, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Набережные Челны, ул. Ш.Усманова, между гаражами ПСО "Челныгорстрой" и зданием УВД "Электротехников"

1.6. «Окончание строительства Объекта недвижимости» – получение разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.7. «Объект долевого строительства» – жилое/нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.8. «Общая приведенная площадь» – ориентировочная сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, площадь неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас) с соответствующими понижающими коэффициентами. Площадь балконов, подсчитывается с понижающими коэффициентами: - 0,3.

1.9. «Окончательная Общая приведенная площадь» – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, неотапливаемых конструктивных элементов (балконов, лоджий, террас), с соответствующими понижающими коэффициентами, указанными в п. 1.8 настоящего Договора, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства на основании данных БТИ.

1.10. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» – предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте недвижимости, на законченном строительстве на дату заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 2.1 настоящего Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2.2 настоящего Договора.

1.11. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» – согласованные Сторонами условия настоящего Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.12. «БТИ» – орган (организация), уполномоченный на проведение мероприятий по техническому учету и технической инвентаризации Объекта недвижимости и помещений в нем, определяемый Застройщиком.

1.13. «Регистрирующий орган» – орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

1.14. «Ориентировочно» - под данным понятием стороны понимают условные (изменяемые, приблизительные), не точные параметры, такие как сроки, размеры, объемы, материалы и т.д..

1.15. «Информационный характер» - под данным понятием стороны понимают условные (изменяемые, приблизительные), не точные параметры, ориентированные на визуализацию объекта/параметра/характеристики.

1.16. «Банк» – уполномоченный банк (эскроу-агент), открывающий специальный эскроу счет для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) при возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы.

1.17. «Уведомления/сообщение» - под данным понятием стороны понимают документ, уведомляющий/информирующий о чём-либо, содержащий извещение/информацию о чём-либо прямо или косвенно связанный с предметом настоящего договора, которые могут быть направлены Участнику любым возможным способом (заказным письмом на адрес участника, СМС уведомлением на мобильный номер участника, электронной почтой, посредством мессенджеров), указанным в настоящем договоре.

1.18. «мессенджеры» - под данным понятием стороны понимают программное приложение WhatsApp, Вайбер, Telegram, организованные для смартфона или персонального компьютера, позволяющие мгновенно обмениваться с контактами текстовыми сообщениями.

1.19. «214-ФЗ» и/или «Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ» – стороны понимают Федеральный закон, в редакции действующий на момент заключения настоящего договора, по защите прав дольщиков, выраженный в виде документа, регламентирующий порядок привлечения денег физических лиц для долевого строительства многоквартирных зданий жилого назначения, главной целью которого – защита интересов будущих владельцев квартир от неправомερных действий застройщика.

2. Предмет настоящего Договора

2.1. Настоящий Договор регулирует отношения Сторон, связанные с привлечением денежных средств Участника для долевого строительства Объекта недвижимости.

В соответствии с положениями настоящего Договора Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц (подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц) построить (создать) Объект недвижимости, указанный в пункте 1.4 настоящего Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости в срок, указанный в пункте 6.1 настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику **в собственность**, а Участник обязуется уплатить Цену Договора в размере, определенном разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего Договора.

2.1.1. В соответствии с положениями законодательства Российской Федерации и на основании настоящего Договора у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие технические характеристики:

Проектный № квартиры (жилое помещение)	этаж	кол-во комнат	жилая проектная площадь, кв.м.	общая проектная площадь квартиры без учета балкона(лоджии), кв. м.	общая проектная площадь квартиры с учетом балкона(лоджии), кв.м.

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____/

2.1.2. Объект долевого строительства передаётся Застройщиком Участнику долевого строительства в улучшенной черновой отделке для самостоятельного производства дальнейшей отделки. Улучшенная черновая отделка Объекта определяется исходя из степени готовности, включающей выполнение видов строительных и отделочных работ, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.1.3. Технические характеристики и планировочное решение Объекта долевого строительства указаны в соответствии с утвержденным проектом и отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору. Местоположение Объекта долевого строительства указано в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.2. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства может измениться по сравнению с указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.2, 4.3 настоящего Договора.

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 2 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях, материалы внутренних и наружных стен и перегородок на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены Застройщиком без уведомления Участника.

План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 2 к настоящему Договору) носит информационный характер и прикладывается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас).

2.3. Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как нумерация секций (подъездов) и номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным БТИ и фиксируются Сторонами в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства.

2.4. Стороны обязуются не позднее 10 рабочих дней обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора, но не позднее двух месяцев с даты подписания настоящего договора.

В случае уклонения какой-либо стороны от действий установленных данным пунктом договора, виновная сторона уплачивает штраф в размере десяти процентов от стоимости объекта долевого участия установленного п. 4.1. настоящего договора.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на дату подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, не являются предметом спора, ареста, судебного разбирательства, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц

3. Правовое основание заключения настоящего Договора

3.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с правовыми нормами, предусмотренными Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими нормативными актами Российской Федерации.

3.2. Основаниями для заключения настоящего Договора являются:

3.2.1. Заявление участника долевого строительства;

3.2.2. Договор купли-продажи земельного участка, зарегистрированный в Набережночелнинском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 22.06.2023г., номер регистрации 16:52:040201:21-16/136/2023-73.2.3.

3.2.3. Разрешение на строительство № RU16302000-497-2023 г. от 23.11.2023 г. выданного Исполнительным комитетом МО г. Набережные Челны

3.2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

3.3. До подписания настоящего Договора Застройщик предоставил Участнику необходимую и достоверную информацию о Застройщике и проекте строительства в объеме сведений, определенных федеральным законодательством Российской Федерации, а также ознакомил Участника с документами, в том числе с проектной декларацией.

3.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект долевого строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта долевого строительства может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, межкомнатных перекрытий, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных (лоджий) проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

Стороны настоящим признают, что существенным изменением размера (Общей площади) Объекта долевого строительства признается увеличение или уменьшение Окончательной Общей приведенной площади более чем на 5 (Пять) процентов по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. настоящего Договора. При наличии существенных изменений размера (Общей площади) Объекта долевого строительства за участником остается право расторжения договора долевого участия. Данное право возникает у участника с момента предъявления данного требования.

3.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется путём размещения денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4. Цена Договора и порядок расчетов Сторон

4.1. Под ценой Договора понимается размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для создания Объекта долевого строительства. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек** (далее – Цена Договора), НДС не облагается.

По взаимной договоренности Сторон за расчетную единицу Цены договора принимается стоимость одного квадратного метра общей приведенной площади Объекта долевого строительства, равная _____ (_____) рублей 00 копеек.

Участник обязан уплатить цену договора до ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

До подачи Договора участия в долевом строительстве на регистрацию в Росреестр, Участник долевого строительства обязан открыть Эскроу-счет и аккредитив на котором, разместить денежные средства для оплаты цены договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

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: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Авангард-Ч»

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п.4.1.1. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.06.2026 года, но не более 6 (Шести) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода объекта в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с 214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____/

недвижимости, или сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с 214-ФЗ вышеуказанной информации;

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы находящейся на эскроу счет в ПАО «СБЕРБАНК»: **ООО СЗ «Авангард-Ч»**, ОГРН 1161650057249, ИНН 1650329059, КПП 165001001, Расчетный счет 40702810629140002981 ОТДЕЛЕНИЕ «БАНК ТАТАРСТАН» № 8610 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810600000000603, БИК 049205603

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- прекращение Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.1.1. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора, в следующем порядке:

- Сумма в размере: _____ (_____) рублей **00 копеек** оплачивается _____

Расчеты по Договору производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств.

Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять расчеты по договору до момента государственной регистрации данного договора. В случае поступления на расчетный счет Застройщика денежных средств от Участника долевого строительства (либо от третьего лица по поручению Участника долевого строительства) в счет оплаты цены Договора, до момента фактической регистрации Договора в органе осуществляющим государственную регистрацию, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства полученные денежные средства, путем перечисления денежных средств на счет, с которого был осуществлен платеж в течение 3 (трех) банковских дней.

Обязанность Участника по оплате Цены Договора считается исполненной с даты уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с пунктами 4.1., 4.2., 4.3., 4.3.1. настоящего Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, подлежит изменению в случаях, если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с Общей приведенной площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1 настоящего Договора.

Перерасчет Цены Договора производится путем умножения Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра Объекта долевого строительства.

Окончательная Цена договора указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику в соответствии с п. 4.3. Договора и акте приема-передачи Объекта долевого участия. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении Цены договора не требуется.

4.3. Участнику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком данных обмеров БТИ по указанному в настоящем Договоре адресу Участника (либо путем вручения такого уведомления непосредственно Участнику под расписку) направляется письменное Уведомление с указанием Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и измененной Цены Договора (далее – Уведомление об изменении площади). Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте о приеме Объекта долевого строительства, оформляемом Сторонами в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

4.3.1. В случае если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону увеличения, и Участник обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им Уведомления об изменении площади оплатить разницу между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора.

Оплата разницы Цены Договора производится Участником с учетом следующего условия:

- оплата разницы Цены Договора после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию производится Участником по реквизитам Застройщика, указанным в Уведомлении Застройщика об изменении Окончательной Общей приведенной площади Объекта долевого строительства и Цены Договора.

4.3.2. В случае если Окончательная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, Цена Договора меняется в сторону уменьшения, и Застройщик обязуется в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней с даты получения им

письменного требования Участника, содержащего банковские реквизиты для перечисления денежных средств и ИНН Участника, возратить Участнику разницу, между оплаченной Ценой Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и измененной, в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора. Требование участника без банковских реквизитов, без ИНН участника считается, по соглашению сторон, ненадлежащим требованием и как следствие этого не влечет возникновения обязанности Застройщика по совершению действий, описанных в данном пункте договора и не порождает никаких правовых последствий прямо или косвенно связанных с не предоставленными сведениями (идентификаторами) участника.

4.4. В случае нарушения Участником порядка и срока внесения платежей, указанных в п. 4.1, 4.1.1. нарушение 214-ФЗ настоящего Договора, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор) в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ. Стороны согласовали и утвердили, что в случае не получения Участником предупреждения, по причинам не зависящим от Застройщика, уведомление считается направленным и полученным Участником.

4.5. Односторонний отказ от исполнения Договора со стороны Участника допускается только в случаях, предусмотренных 214-ФЗ. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

4.6. В случае согласия Застройщика на расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика (отсутствуют основания для отказа от исполнения договора, указанные в п. 4.5. Договора), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1 Договора. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на удержание суммы указанного штрафа из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства после расторжения Договора и дает поручение Банку перечислить сумму штрафа Застройщику.

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

4.8. Оплата цены Договора, в т.ч. доплата в связи с увеличением окончательной общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к его общей приведенной площади, должна быть произведена Участником в полном размере до передачи Объекта долевого участия по акту приема-передачи. В случае, если Застройщик досрочно исполнит обязанность по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию, Участник, которому предоставлена рассрочка в оплате стоимости Объекта долевого строительства, обязуется оплатить оставшуюся сумму в течение 30 (тридцати) дней с даты получения соответствующего уведомления. В случае направления уведомления Участнику по почте, оно считается полученным по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты отправки. В случае, если оплата стоимости Объекта долевого строительства не будет произведена в установленный настоящим пунктом срок, Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязан:

5.1.1. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, не позднее срока, указанного в пункте 6.1 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех условий настоящего Договора, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора. При этом допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых на дату заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать.

5.1.3. Передать Участнику Объект долевого строительства, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, при этом Объект долевого строительства передается Участнику для последующего самостоятельного проведения Участником за счет Участника отделочных работ и выполнения других мероприятий по доведению Объекта долевого строительства до состояния пригодности к использованию для целей проживания или в соответствии с целевым назначением.

5.1.4. Подготовить необходимые документы и не позднее 10 рабочих дней совместно с Участником обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.1.5. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с даты подписания Участником

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____/

передаточного акта о приеме Участником Объекта долевого строительства либо составлении Застройщиком одностороннего передаточного акта, указанного в разделе 6 настоящего Договора, в случае отказа или уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

5.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора (уступки права требования по настоящему Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

5.4. Участник обязан:

5.4.1. Разместить денежные средства в счет уплаты цены Договора до регистрации Договора на аккредитиве, а после регистрации Договора долевого участия, на счете эскроу, открытом в Банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 4 настоящего Договора, уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства в соответствии с пунктами 4.1 - 4.3 настоящего Договора.

5.4.2. Подготовить необходимые документы и не позднее 10 рабочих дней совместно с Застройщиком обратиться в Регистрирующий орган для регистрации настоящего Договора.

5.4.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 2.1.1 настоящего Договора, по передаточному акту в сроки и порядке, установленные Договором.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе воспользоваться правом, предусмотренным ч.6 ст.8 214-ФЗ в части составления одностороннего передаточного акта.

5.4.4. Не посещать Объект недвижимости без письменного разрешения Застройщика.

5.4.5. Обратиться с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не позднее 10 рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. По истечении указанного срока Застройщик вправе самостоятельно совершить действия, направленные на государственную регистрацию за Участником права собственности на Объект долевого участия.

5.4.6. Заключить договор с управляющей компанией не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4.7. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

5.5. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с п.п. 4.1 - 4.3 настоящего Договора в полном объеме и подписания Участником передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.6. В соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации Участник, с даты принятия от Застройщика Объекта долевого строительства по передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства/одностороннему передаточному акту согласно п. 5.4.3 и 6.5. настоящего Договора, до заключения договора управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом) с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, обязан вносить плату за жилое помещение, в том числе: коммунальные услуги, за управление Объектом недвижимости, содержание, текущий ремонт и обеспечение сохранности общего имущества в нем; электроснабжение Объекта долевого строительства; расходы по вывозу мусора; иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости управляющей организации, указанной Застройщиком, с которой у Застройщика заключен соответствующий договор управления Объектом недвижимости (многоквартирным домом).

6. Порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику

6.1. Ориентировочный срок окончания строительства **30 июня 2026 года**.

В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса РФ, срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику по настоящему Договору – **не позднее трех календарных месяцев с дня ввода объекта в эксплуатацию**.

Застройщик вправе исполнить обязательство досрочно.

Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим пунктом срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение).

Участник, получивший Сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения Сообщения и в установленные данным пунктом сроки совершить действия по принятию Объекта.

6.2. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____

осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства после оплаты цены Объекта долевого строительства в полном размере.

6.3. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта недвижимости всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

6.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с существенными отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведшими к необратимому ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник по своему выбору вправе требовать от Застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков. При этом срок подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства переносится до устранения существенных недостатков.

Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если состояние Объекта долевого строительства делает его пригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, даже если в ходе приемки обнаружены несущественные отступления и недостатки проектной документации, требований санитарных, строительных, технических и иных норм и правил. В этом случае Застройщик обязан устранить несущественные недостатки в разумный срок после подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

Не являются отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства:

6.4.1. Проектное (фактическое) изменение: площади Объекта недвижимости, в том числе общего имущества в нем; Окончательной Общей приведенной площади в пределах не более 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.

6.4.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта недвижимости; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

6.5. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 настоящего Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства без обосновательных причин в письменной форме, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока предусмотренного пунктом 6.1 настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Стороны согласовали и утвердили, что в случаях предусмотренных данным пунктом договора, если Застройщиком будет составлен односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства, то участник обязан возместить Застройщику понесенные расходы в утвержденной между сторонами сумме в размере 1% (один процент) от цены договора установленной п.4.1. договора.

После составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства, копия акта передается в эксплуатирующую организацию по содержанию Объекта недвижимости для составления договора между Участником долевого строительства и организацией, обслуживающим Объект недвижимости в одностороннем порядке. После подписания договора обслуживания, расходы, связанные с содержанием Объекта долевого строительства переходит Участнику долевого строительства.

Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика до момента обращения Участника к Застройщику с целью получения одностороннего передаточного акта и передачи его Застройщиком Участнику или до истечения срока хранения. Срок хранения одностороннего передаточного акта Застройщиком составляет 5 (Пять) лет с даты его составления.

7. Особые условия и гарантийный срок

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.

На узлы разъёмных соединений технологического и инженерного оборудования, а также на регулировку фурнитуры оконных и дверных блоков гарантийные обязательства не распространяются. Участник долевого строительства подтверждает целостность данных узлов и фурнитуры подписанием передаточного акта.

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

7.2. Уступка Участником права требования по настоящему Договору другому лицу, как полностью, так и частично на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты Участником Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо, в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с п. 2 ст. 382, п. 2 ст. 388, п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Уступка Участником права требования по настоящему Договору, в порядке, предусмотренном абзацем 1 настоящего пункта, допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.3. Стороны утвердили и пришли к соглашению о том, что уступка Участником права требования неустойки (пени и штрафа), предусмотренной п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, процентов за пользование денежными средствами, согласно п. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, убытков, иных санкций, предусмотренных законодательством Российской Федерации, согласно пункту 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации запрещена без письменного согласия Застройщика.

7.4. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и уступка прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7.5. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

7.6. Участник не вправе до подписания передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства и его финансовые последствия.

7.7. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта недвижимости согласно проекту строительства предусмотрено строительство встроенных нежилых помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта недвижимости.

7.8. При возникновении права собственности у Участника на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте недвижимости. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости.

8. Ответственность Сторон и порядок урегулирования споров

8.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____/

Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны утвердили и согласовали, что в случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору, при этом Застройщик вправе требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере пяти процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

8.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.

8.5. В случае нарушения Участником условия о согласовании уступки права требования Участника к Застройщику другому лицу, согласно пункту 7.2. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, штраф в размере десяти процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

8.6. В случае нарушения Участником запрета на уступку права требования, согласно пункту 7.3. настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику, согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ, штраф в размере десяти процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

8.7. В случае нарушения Участником сроков оплаты цены договора, указанных в п. 4.1.1. Договора более чем на сорок пять календарных дней, Участник либо выплачивает Застройщику штраф в размере десяти процентов Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора, либо Застройщик расторгает Договор, возложив при этом, все расходы по расторжению Договора на Участника.

8.8. В случае несвоевременного внесения платежей в счет доплаты в связи с увеличением площади Объекта долевого строительства, компенсации расходов Застройщика на содержание Объекта после дня, с которого эти расходы должен нести Участник, последний выплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

8.9. В случае посещения Участником Объекта недвижимости без письменного согласования с Застройщиком, в нарушение п. 5.4.4 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей.

8.10. В случае нарушения Участником срока подачи заявления о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, установленного п. 5.4.5 настоящего договора, Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей, а также возмещает все расходы Застройщика, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства за Участником.

8.11. В случае нарушения Участником обязанности по заключению договора с управляющей организацией, установленного п. 5.4.6 настоящего договора, Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 30 000 (Тридцать тысяч) рублей.

8.12. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку для посещения строящегося Объекта без сопровождения представителя со стороны Застройщика, ответственного за безопасное ведение работ, и без средств индивидуальной защиты (каска). Стороны согласовали и утвердили, что любое посещение строящегося Объекта должно быть письменно согласовано Застройщиком. Для положительного согласования посещения участник должен письменно представить причины посещения строящегося Объекта. Указанные в данном пункте действия производятся только по месту нахождения Застройщика, срок рассмотрения заявки на посещение строящегося Объекта ограничен сроками сдачи объекта.

8.13. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае не достижения согласия – в судебном порядке по месту нахождения Застройщика при условии соблюдения претензионного порядка разрешения спора.

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____/

9. Прочие условия

9.1. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Объектом недвижимости может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном в первом и втором абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для между дворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Объектом недвижимости может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления.

9.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объект недвижимости может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта недвижимости может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, межкомнатных перекрытий, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства, не считаются недостатком.

9.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на Земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору Застройщика.

9.4. Любые действия с Земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.1. Договора.

9.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе без согласия Участника возводить на Земельном участке иные объекты недвижимости, кроме указанного в п. 1.4 настоящего Договора.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме. На основании п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации Стороны договорились, что условия настоящего Договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения настоящего Договора.

10.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

При этом, Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения места нахождения Застройщика, внесение изменений в настоящий Договор не требуется. Новое место нахождения Застройщика указывается в проектной декларации и информации о застройщике, размещенных на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>.

Отправка Участником писем, претензий и иной корреспонденции Застройщику осуществляется по месту нахождения Застройщика, указанном в сведениях о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств, размещенных на сайте <https://egrul.nalog.ru/>, на дату отправки писем, претензий и иной корреспонденции.

10.4. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

10.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение № 1 «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - на 1 (одном) листе;
- Приложение № 2 «План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____/

строительства» - на 1 (одном) листе;

10.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.7. Настоящим Участник свободен в своей воле и действуя в своих интересах дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу, в том числе передачу посредством автоматизированной системы (информационного ресурса в информационно-телекоммуникационной сети интернет) третьим лицам, государственным органам и их территориальным подразделениям, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН, СНИЛС, номер телефона.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора.

Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

Настоящим Участник подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

10.8. Настоящим Участник дает согласие Застройщику на отправку Застройщиком и/или реклама распространителем, с которым у Застройщика заключен соответствующий договор, и получение на мобильный телефонный номер, на электронную почту, мессенджеры участника сообщений содержащих информацию как об объекте строительства так и о проводимых Застройщиком, его аффилированными и взаимозависимыми лицами рекламных акциях, кампаниях, а также иную информацию связанную как с деятельностью Застройщика так и рекламного характера его аффилированных и взаимозависимых лиц.

10.9. Участник обязан уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трех) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника; все действия, совершенные Застройщиком в отношении Участника сообразно ранее предоставленным сведениям о нем будут считаться надлежащим образом совершенными до получения уведомления Участника об изменении таких сведений.

10.10. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

11. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик:

Директор _____ Федоткина Любовь Николаевна

Участник:

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____

Приложение № 1 к Договору
участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 202_ г.

**ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ
ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Тип дома	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Монолитный каркас с несущими железобетонными колоннами, ригелями и несущими стенами ▪ Наружные стены: - 1 этаж: керамогранит на вентилируемом фасаде, газобетонные блоки. - 2-20 этажи: Декоративная штукатурка с покраской, газобетонные блоки ▪ Перекрытия – сборно-монолитные железобетонные.
Отделка квартир	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Стены – штукатурка без шпатлевки; стена из ПГП не оштукатуривается, затирка швов. Стены на балконе – декоративная штукатурка, покраска; ▪ Элементы каркаса здания – ригеля и колонны в квартирах без отделки; ▪ потолки в квартире и на балконе - заделаны швы между плитами, без шпатлевки и покраски; ▪ Полы - цементно-песчаная стяжка (кроме лоджий, балкона); в санузлах - растворная стяжка под полы с гидроизоляцией;
Отделка мест общего пользования	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Чистовая отделка согласно проекту.
Окна	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ПВХ профиль 58 мм, двухкамерный стеклопакет с мягким низкоэмиссионным покрытием стекол; с установкой ПВХ подоконников, откосов из сэндвич панелей и ПВХ уголков. ▪ Двери на балкон: из ПВХ профиля 58 мм, двухкамерный стеклопакет с мягким низкоэмиссионным покрытием стекол; с установкой порогов ПВХ, откосов из сэндвич панелей и ПВХ уголков
Остекление лоджии (балкона)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Алюминиевый профиль с одинарным стеклом (остекление не герметичное);
Двери	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Межкомнатные двери – не устанавливаются ▪ Входная дверь в квартиру металлическая, глухая, с одним замком; ▪ Внутренние откосы входной двери не оштукатуриваются.
Канализация, водопровод	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Централизованное, внутренняя разводка водопровода горячего и холодного водоснабжения: до первой запорной арматуры с установкой счетчиков (без установки сантехнического оборудования); ▪ Внутренняя разводка канализационного стояка: с установкой тройника, без трубных разводов для подключения сантехнических приборов, без установки сантехнического оборудования;
Электроразводка	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Подводка и разводка в квартире согласно проекту, приборы учета потребления электроэнергии. ▪ Внутренняя разводка электроэнергии, с установкой подрозетников (без установки выключателя и розетки); ▪ Распределительные устройства с автоматами устанавливаются в каждой квартире;
Вентиляция	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В квартирах – естественная с устройством вентиляционных шахт.
Отопление	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Централизованное. Разводка по квартире с установкой радиаторов.
Слаботочные системы	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Кабель интернета, тв и домофона доводятся до каждой квартиры. ▪ Домофон - с установкой трубки и наладкой связи;
Благоустройство прилегающей территории	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Согласно проекту.

На момент передачи Участнику по указанному в разделе 6 Договора акту об исполнении обязательств

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____ /

по Договору, подпадающих под действие статьи 12 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Объект долевого строительства (далее – «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении Договора требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику с учетом вышеуказанных параметров без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без:

- осуществления поставки материалов и оборудования;

- чистовой отделки жилых помещений;

- разводки внутри жилых помещений телевизионной и интернет сети, телефонизации, радификации и сети домофона с установкой оконечных устройств;

- устройства встроенной мебели и антресолей.

2. Объект подлежит передаче Участнику с установленной входной дверью в Объект.

3. Объект подлежит передаче Участнику с установленными приборами отопления.

4. Объект подлежит передаче Участнику с оборудованными индивидуальными узлами (приборами) учета ХВС, ГВС, электроснабжения. Полотенцесушитель не устанавливается.

5. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением (проживание). Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

6. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п.1 настоящего Приложения, в том числе не поставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству и комплектации Объекта.

7. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 2-4 настоящего Приложения, выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

Застройщик:

Директор _____ Федоткина Любовь Николаевна

Участник:

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____ /

Квартира № _____
Этаж _____

Приложение № 2 к Договору
участия в долевом строительстве
№ _____ от _____ 202__ г.

План (поэтажный)
Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства



Настоящий план носит информационный характер и описывает ориентировочное положение Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас).

Параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору.

Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Кухонная плита, сантехника на кухне и в ванной, полотенцесушитель не устанавливаются.

На прилагаемом плане предметы интерьера, двери, сантехническое оборудование нанесены условно.

Застройщик:

Директор _____ Федоткина Любовь Николаевна

Участник:

_____/Л.Н.Федоткина/

Ознакомлен и согласен _____/_____