

ДОГОВОР № _____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Краснодар

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮГ-Инжиниринг» в лице

_____ с одной стороны,
и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 23:43:0106012:744, по адресу: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Красных Партизан/ул. Азовская (далее-Земельный участок), на основании договора аренды земельного участка для завершения строительства объектов незавершенного строительства № 20/5158-21 от 15 октября 2021 года, с учетом договора передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика б/н от 25.04.2022 г., номер записи о государственной регистрации права аренды 23:43:0106012:744-23/226/2022-96 от 19.05.22 г. и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и 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», для строительства (создания) на указанном земельном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными, пристроенными помещениями по ул. Красных Партизан- ул. Азовская в г. Краснодаре» Корректировка» № RU 23306000-3562-р от 26 августа 2014 г., в соответствии с приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар № 203 от 26.05.2022 г.

1.2. **Жилой дом** – «Многоэтажный жилой комплекс со встроенными, пристроенными помещениями по ул. Красных Партизан- ул. Азовская в г. Краснодаре» Корректировка» - 4 этап строительства. Литер 2.Блоки1,2 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Красных партизан/Азовская, строящийся (создаваемый) Застройщиком на Земельном участке 19-этажный 5-секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, предварительно состоящий из 466 квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования, и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством, а также помещения общего пользования.

Строительный адрес в соответствии с проектной документацией: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красных Партизан – улица Азовская, Прикубанский внутригородской округ (адрес уточняется по окончании строительства).

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- Площадь застройки - 4050,92 кв.м.;
- Строительный объем (всего) -162521,4 м3;
- в т.ч. ниже отм. 0,000 - 12641,39 м3;
- Площадь здания - 48782,15 кв.м.;
- Общая площадь квартир (за исключением балконов, лоджий) - 29644,22 кв.м.;
- Этажность здания - 19 этажей;
- Сейсмостойкость – 7;
- Класс энергоэффективности - С;
- Материал наружных стен и каркаса объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Материал перекрытий – монолитные железобетонные.

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – ___-х комнатная квартира (жилое помещение) с проектным номером _____ (_____), расположенная на _____ этаже Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.2 Договора, подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома:

- общая проектная площадь Квартиры без учета площади лоджий и балконов: _____ **КВ.М.**
(_____) **КВ.М.**, в т.ч.

- жилая площадь квартиры – _____ кв.м.,

- площадь квартиры с учетом площади лоджий и балконов: _____ **КВ.М.** (_____)

КВ.М.;

- площадь кухни – _____ кв.м.;

- площадь коридора – _____ кв.м. ;

- площадь ванны – _____ кв.м.;

- площадь санузла – _____ кв.м.;

- площадь холодного помещения (лоджии и/или балкона) – с учетом коэффициента 0,5: ___ * 0,5 = _____ кв.м.;

После присвоения административного адреса дома номер Квартиры может измениться.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Банк** – АО «Банк ДОМ.РФ».

1.6. **Банк-кредитор** – кредитная организация, включая АО «Банк ДОМ.РФ», предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.8. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.9. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.10. **[Проектная общая приведенная площадь Объекта]**¹ – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.11. **[Общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «**обмеры**»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.]²

[При определении Общей приведенной площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта]³.

¹ Термин применяется в случае, если Объект долевого строительства – жилое помещение.

² Термин применяется в случае, если Объект долевого строительства – жилое помещение.

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта.

1.12. Общая площадь Объекта - общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Фактическая Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров.

1.13. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул.Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № RU 23306000-3562-р от 26 августа 2014 г., в соответствии с приказом Департамента архитектуры и градостроительства администрации МО г. Краснодар № 203 от 26.05.2022 г.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации 23:43:0106012:744-23/226/2022-96 от 19.05.22 г.. Застройщиком права аренды на Земельный участок для завершения строительства объектов незавершенного строительства № 20/5158-21 от 15 октября 2021 года.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [●] ([●]) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения [Проектной общей приведенной площади Объекта]⁴ на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [●] ([●]) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения [Общей приведенной площади Объекта]⁵ на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта [Общая приведенная площадь Объекта]⁶ превысит [Проектную общую приведенную площадь Объекта]⁷ и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 % (включительно), то Участник обязан оплатить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае если по результатам обмеров [Объекта Общая приведенная площадь Объекта]⁸ превысит [Проектную общую приведенную площадь Объекта]⁹ более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится, при этом оплата расхождения площади в пределах от 0,1% до 5 % (включительно) производится в соответствии с правилами предыдущего абзаца.

4.5. Если по результатам обмеров [Объекта Общая приведенная площадь Объекта]¹⁰ будет меньше [Проектной общей приведенной площади Объекта]¹¹, Застройщик обязан вернуть Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

⁴ Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

⁵ Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

⁶ Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

⁷ Или «Проектную площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

⁸ Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

⁹ Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

¹⁰ Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

¹¹ Или «Проектная площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

[●] рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.]¹²

[●] рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

[●] рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком [●], являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № [●] от [●]), адрес место нахождения: [●], ОГРН [●], ИНН [●] (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № [●] от [●] года, заключенного между Участником и Банком-кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.]¹³

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. [Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.]

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

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

[Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.

Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;

Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года.]¹⁴

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.9.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

¹² Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже.

¹³ Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека).

¹⁴ Данный вариант указывается, если предусмотрена рассрочка. Условия о рассрочке должны соответствовать условиям Кредитного договора, заключенному между Застройщиком и Банком.

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования равен **6 (Шесть) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.**

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4.10. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за [жилое/нежилое] помещение условный ном. [●], НДС не облагается».

4.11. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.12. [С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.]¹⁵

[С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] и в Банк-кредитор, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка.]¹⁶

4.13. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

4.14. [В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.]¹⁷

4.15. В Цену договора не включены следующие расходы, которые Участник обязан оплатить самостоятельно и/или возместить Застройщику в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика:

4.16. расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему и за регистрацию права собственности Участника на Квартиру.

4.17. расходы, связанные с государственным кадастровым учетом Квартиры, в том числе расходы по изготовлению (выдаче) документов государственного кадастрового учета, расходы по технической инвентаризации Квартиры, расходы по оформлению кадастрового паспорта на Квартиру, расходы на оформление любых документов, которые необходимы для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру;

4.18. расходы на коммунальные услуги за Квартиру (расходы по оплате за холодное водоснабжение, водоотведение и электроснабжение Квартиры и т.д.), а также расходы на техническое содержание и ремонт Квартиры, расходы, связанные с управлением Многоквартирным домом, содержанием, текущим ремонтом и

¹⁵ Указанный вариант указывается, если предусмотрен единовременный платеж ИЛИ рассрочка.

¹⁶ Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека).

¹⁷ Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека).

обеспечением сохранности общего имущества в Многоквартирном доме, расходы по вывозу крупногабаритного мусора, расходы на уборку и благоустройство Многоквартирного дома и придомовой территории, иные расходы, которые обязан нести собственник Квартиры.

Участник обязуется нести вышеуказанные расходы с момента приемки Квартиры от Застройщика - подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры, либо подписания Застройщиком в случаях, предусмотренных Договором акта приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке.

4.19. расходы, необходимые для исполнения настоящего Договора, если обязанность их нести в соответствии с законодательством РФ для любой из Сторон возникнет после заключения Сторонами договора;

4.20. убытки, причиненные Застройщику в связи с уклонением или необоснованным отказом Участника от приемки Квартиры, в том числе расходы на проведение строительной экспертизы.

4.21. В случае расторжения договора Участником долевого строительства по его инициативе либо в случае нарушения графика платежей Участником, повлекшего за собой расторжение договора Застройщиком, Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора указанной в п.4.1. настоящего договора, а Застройщик вправе удержать с Участника долевого строительства указанные штрафные санкции. При этом возврат Участнику долевого строительства уплаченных денежных средств осуществляется за вычетом штрафных санкций, в течение 30 рабочих дней, со дня регистрации Соглашения о расторжении договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **не позднее 31.12. 2025 г.** (далее – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительно-монтажных работ Жилого дома согласно проектной документации – 26.12.2024 года и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией третий квартал 2025 года.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, [Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов)]¹⁸, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, направлением по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручением Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

¹⁸ Или Площади Объекта – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта по акту приема-передачи.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – **«Управляющая Организация»**).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. В случае отказа Участника долевого строительства от заключения договора на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества и коммунальных услуг, Участник долевого строительства с даты приемки Объекта по передаточному акту обязуется компенсировать Застройщику расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

7.1.7. В целях надлежащего исполнения настоящего условия стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником долевого строительства до регистрации права собственности на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения ему этих расходов Участником долевого строительства. В случае неуплаты вышеуказанных расходов Участник уплачивает Застройщику пени в размере 0,5% от суммы, подлежащей оплате, за каждый день просрочки.

7.1.8. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

7.1.9. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.10. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.11. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, [Банка-кредитора]¹⁹ и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 5 (пяти) процентов от цены Договора, а в случае уступки любых денежных требований – штраф в размере 5 (пяти) процентов от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.12. Участник обязан использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. Застройщик не несет ответственности за перепланировку и/или переустройство Квартиры. Переустройство и перепланировка Квартиры допускается только в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения установлены ст. 29 Жилищного кодекса РФ Участнику долевого строительства известны.

7.1.13. Участник обязан самостоятельно получать технический и кадастровый паспорта на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных паспортов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический и (или) кадастровый паспорта на Квартиру.

7.1.14. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п.7.1.11 настоящего Договора.

7.1.15. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.1.16. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком/Собственником Земельного участка всех

¹⁹ Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека).

необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

7.1.17. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.18. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.19. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.6. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

7.2.7. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

7.2.8. Контролировать качество работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

7.2.9 Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

7.2.10. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с 214-ФЗ. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

7.2.11. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором.

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

7.2.13 Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

7.2.14. Заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией по своему выбору не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома сроком на 3 месяца с возможной пролонгацией.

7.3. Застройщик вправе:

–оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства;

–внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства вправе:

–обратиться в организацию по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов капитального строительства для определения фактической общей площади Объекта долевого строительства.

–обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в случаях предусмотренных действующим законодательством одностороннего акта приема-передачи.

7.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.7. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника долевого строительства могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

7.8. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по 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 (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В соответствии с законодательством о защите прав потребителей, Участник долевого строительства – физическое лицо имеет право на подачу искового заявления:

- а) по месту своего проживания (постоянного или временного);
- б) по месту официального нахождения компании-застройщика;

с) по местонахождению площадки, где ведется строительство Объекта.
Условия ДДУ не могут ограничивать вышеуказанный перечень подсудности каким-либо конкретным судом.

- 9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, путем направления письменного уведомления Застройщику не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до предполагаемой даты расторжения. По факту расторжения Договора стороны подписывают соглашение о расторжении и в случаях и порядке предусмотренных настоящим Договором.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

10.4. Застройщик обязан уведомить Банк и Учреждение при внесении изменений в ДДУ (применимо только по программам кредитования Банка с использованием ЦЖЗ).

10.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.6. Если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет средств Банка-кредитора/ частично за счет денежных средств Банка-кредитора, то в случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии возврат средств осуществляется на корреспондентский счет Банка-кредитора в размере кредита и на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе в остаточном размере. Требование настоящего условия не является обязательным (не применяется) для возврата средств ЦЖЗ/ Субсидии (в данном случае возврат средств ЦЖЗ/ Субсидии осуществляется на счет обслуживания ЦЖЗ/ Субсидии в полном объеме).

10.7. В случае расторжения договора Участником долевого строительства по его инициативе (пункт 10.2. настоящего договора) либо в случае нарушения сроков оплаты цены Договора Участником, повлекшего за собой расторжение договора Застройщиком, Участник обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены договора, а Застройщик вправе удержать с Участника долевого строительства указанные штрафные санкции.

10.8. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.9. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день просрочки.

10.10. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.11. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.12. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по адресу, указанному в настоящем договоре.

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника возникают при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

11.7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. По согласованию Сторон в случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны передают спор в суд.

11.8. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением Объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

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

11.10. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и один для - Участника.

11.11. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Юг-Инжиниринг»
Адрес (место нахождения): 353465, Краснодарский край, город Геленджик, улица Туристическая № 6, корпус № 1,
ОГРН: 1112304001028
ИНН/КПП 2304059867/230401001
Реквизиты для перечисления денежных средств:
р/счет 40702810600650000494
АО «Банк ДОМ.РФ»
БИК 044525266
к/счет 30101810345250000266

Участник:

гр. РФ [●],
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан [●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по адресу: [●],
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)
тел.: [●]
адрес эл. почты: [●]

Адрес для направления корреспонденции: 353465, Краснодарский край, город Геленджик, улица Туристическая № 6, корпус № 1

_____ / _____ /

Назначение Платежа:

Оплата по Договору участия в долевом строительстве

№ от __.__.202__ г.

_____/_____/

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

<i>Основные характеристики Жилого дома:</i>	
Жилой дом:	Многоквартирный дом
Литер :	2
Блок:	[●]
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Этажность:	19
Площадь здания (кв.м.):	48 782,15
Материал наружных стен и каркаса:	Монолитный железобетон с заполнением мелкоштучным каменным материалом (кирпич, керамические камни, блоки и т.п.)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	C
Класс сейсмостойкости:	7
<i>Основные характеристики Объекта:</i>	
Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	[●]
Номер этажа Жилого дома:	[●]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[●]
Количество комнат:	[●]
Площади комнат (кв.м.):	[●]
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	[●]
Лоджия/балкон	[●]
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	[●]
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	[●]

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА²⁰

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красных Партизан – улица Азовская, Прикубанский внутригородской округ
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3	Входная дверь	Металлическая
4.	Сантехнические работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Выполнение врезки в стояки трубопроводов ХВС, ГВС, канализации с установкой запорной арматуры и заглушек. Внутриквартирная разводка не выполняется. 2. Установка запорной арматуры, фильтров грубой очистки, регулятора давления (согласно проекта), тройника с шаровым краном для подключения устройства внутриквартирного пожаротушения и счетчиков ХВС и ГВС. 3. Прокладка трубопроводов отопления (в стяжке пола) до мест установки приборов отопления в соответствии с проектом. 4. Установка отопительных приборов и тепловых счетчиков в соответствии с проектом.
5.	Электротехнические работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Установка квартирного щита - в соответствии с проектом. 2. Внутриквартирная разводка, установка распределительных коробок, без установок розеток и выключателей. 3. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в санузле, заземление входной двери.
6.	Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная

Ведомость внутренней отделки Объекта

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	Кухня	- штукатурка гипсовой смесью	Без отделки	- устройство цементно-песчаной стяжки	- штукатурка гипсовой смесью	—	- однокамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - подок. доски из ПВХ

²⁰ Данное Приложение используется, если Договором предусмотрена отделка. Пример оформления Приложения 1-а.

2	Прихожая	- штукатурка гипсовой смесью	Без отделки	- устройство цементно-песчаной стяжки	- штукатурка гипсовой смесью	----	—
3	Санузел	- штукатурка цементно-песчаной смесью	Без отделки	- устройство цементно-песчаной стяжки	- штукатурка цементно-песчаной смесью	—	—
4	Лоджия /балкон	—	Без отделки	- устройство цементно-песчаной стяжки	—	—	Ограждающие конструкции выполнены согласно проекту
5	Жилые комнаты	- штукатурка гипсовой смесью	Без отделки	- устройство цементно-песчаной стяжки	- штукатурка гипсовой смесью	—	- однокамерные стеклопакеты в ПВХ переплетах - подок. доски из ПВХ

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

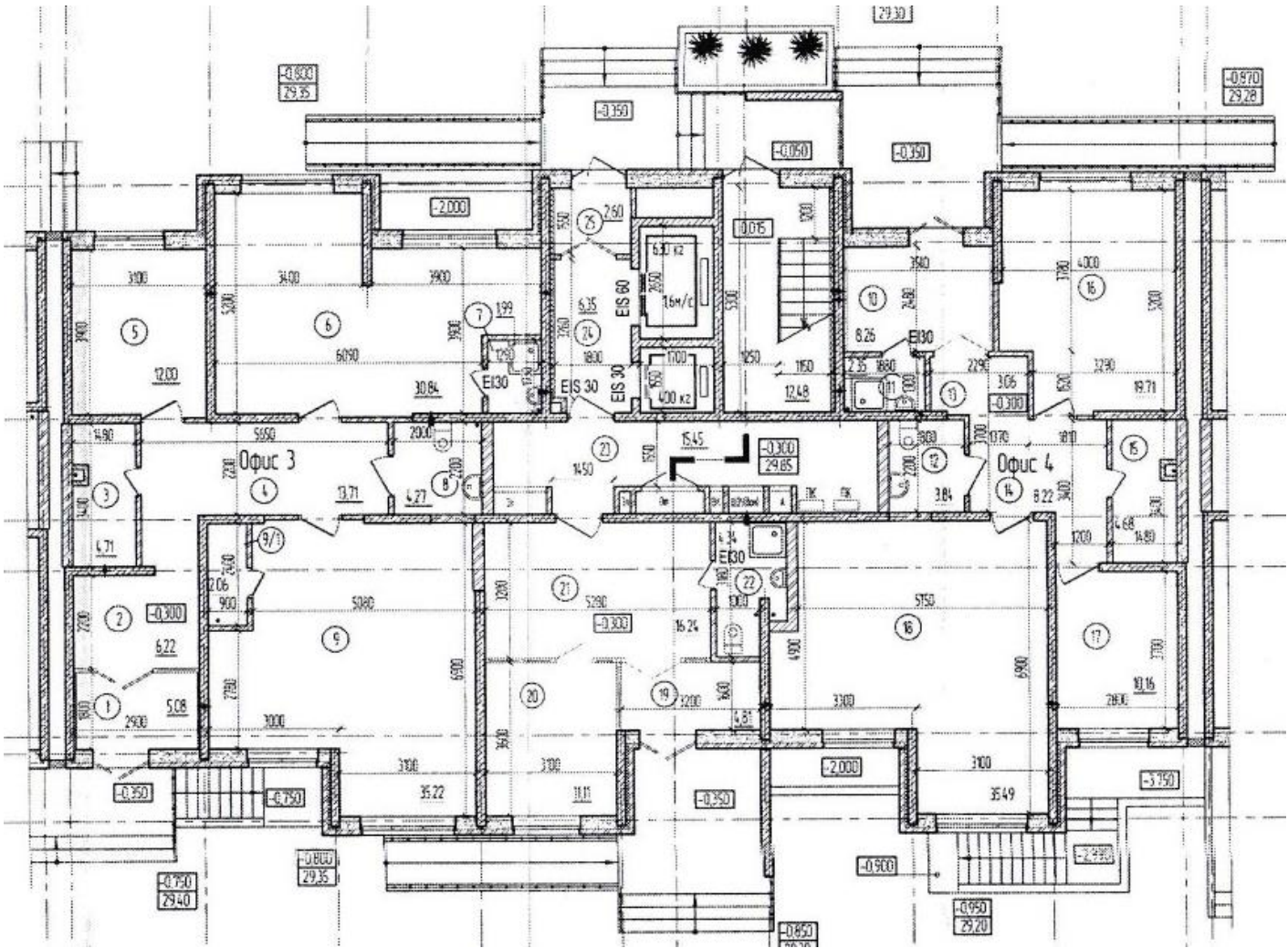
Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

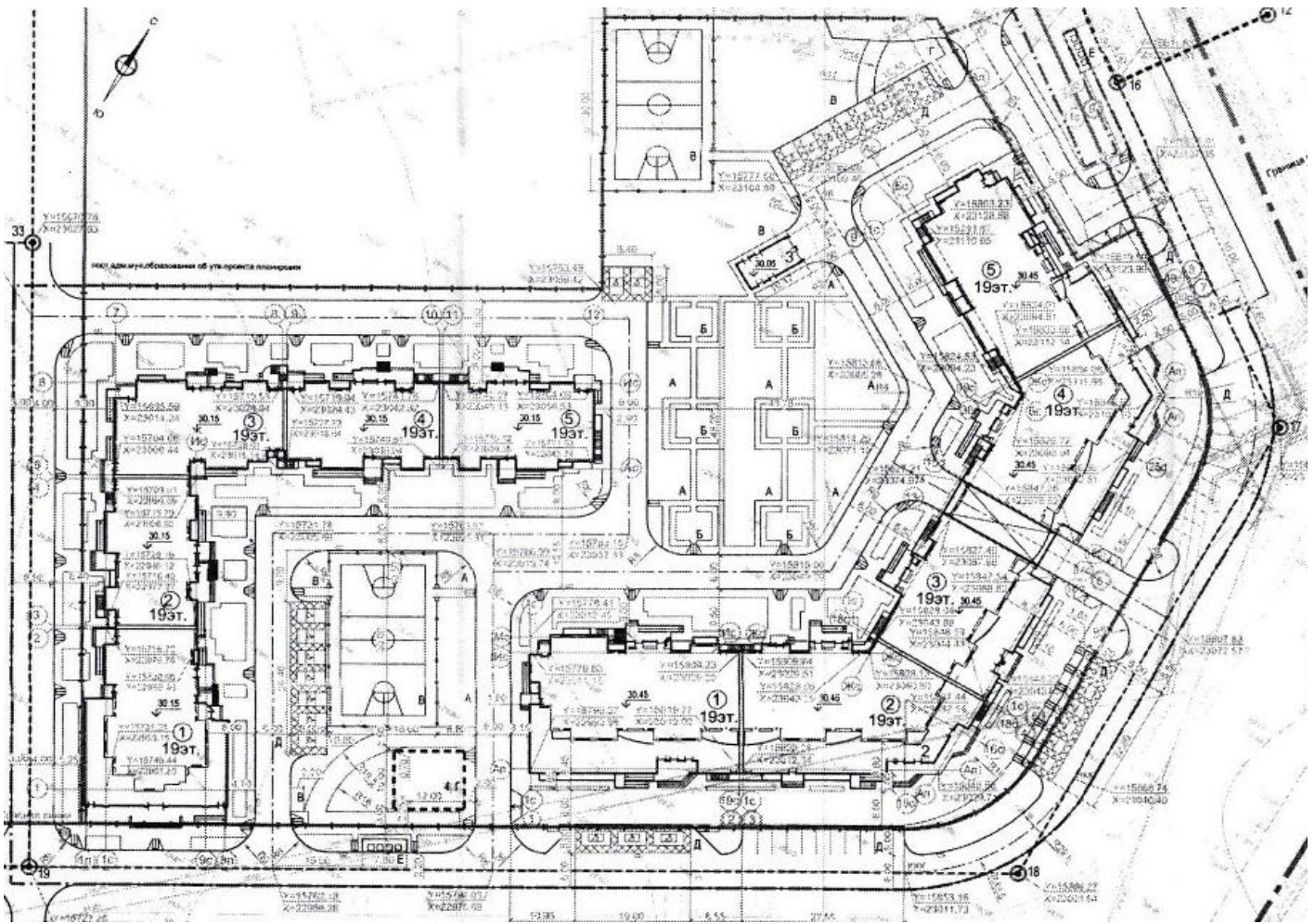
Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от «[●]» [●] 201[●] г.

План Объекта
Многоквартирный дом (литер 2), блок _____, план [●] этажа

ПРИМЕР





АКТ
сверки взаиморасчетов
(возврат денежных средств)

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Краснодар

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮГ-Инжиниринг» в лице _____ с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] **именуемая** в дальнейшем «Участник»²¹, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома (корпус 2), по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красных Партизан – улица Азовская, Прикубанский внутригородской округ [●] (далее по тексту – «Жилой дом»)²².

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»)²³. В соответствии с п. 1.12 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между [Проектной общей приведенной площадью Объекта]²⁴ по Договору равной [●] кв.м и [Общей приведенной площадью Объекта]²⁵, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта²⁶, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 6 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.7 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

²¹ Или юридическое лицо, или Индивидуальный предприниматель.

²² В случае заключения ДУДС в отношении нежилого помещения по тексту ДУДС необходимо изменить назначение Объекта долевого строительства с «жилого помещения (квартира)» на «нежилое помещение». Далее по тексту необходимо скорректировать соответственно.

²³ Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

²⁴ Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

²⁵ Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

²⁶ Или «Фактической площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от [●] г.

ФОРМА

АКТ

сверки взаиморасчетов

(доплата денежных средств)

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●]

г. Краснодар

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮГ-Инжиниринг» в лице _____, с одной стороны, и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] **именуемая** в дальнейшем «Участник»²⁷, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома (корпус 2), по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Краснодар, улица Красных Партизан – улица Азовская, Прикубанский внутригородской округ (далее по тексту – «Жилой дом»)²⁸.

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»)²⁹. В соответствии с п. 1.9 Договора Общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между [Проектной общей приведенной площадью Объекта]³⁰ по Договору равной [●] кв.м и [Общей приведенной площадью Объекта]³¹, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

²⁷ Или юридическое лицо, или Индивидуальный предприниматель.

²⁸ В случае заключения ДУДС в отношении нежилого помещения по тексту ДУДС необходимо изменить назначение Объекта долевого строительства с «жилого помещения (квартира)» на «нежилое помещение». Далее по тексту необходимо скорректировать соответственно.

²⁹ Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

³⁰ Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

³¹ Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «доплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5

к Договору № [●]
участия в долевом строительстве
от [●] г.

ФОРМА

СОГЛАСИЕ

на обработку и передачу оператором
персональных данных третьим лицам

Я, _____
(Ф.И.О. полностью)

(далее - Участник долевого строительства), в соответствии со ст.9, п. 2 ч. 2 ст. 22, п. 6 ч. 3, ст. 23 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" даю согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Участника долевого строительства и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных «Участника долевого строительства», и подтверждаю, что давая такое согласие действую свободно, своей волей и в своем интересе. При этом, настоящее согласие дается «Застройщику» на нижеперечисленные действия, где последний может хранить и обрабатывать персональные данные как Оператор по обработке персональных данных, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается «Участником долевого строительства» для целей заключения с «Застройщиком» настоящего договора, иных сделок прямо или косвенно связанных с настоящим договором, последующей передачей в собственность «Участника долевого строительства» построенной «Застройщиком» квартиры, государственной регистрацией права собственности «Участника долевого строительства» на квартиру, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении «Участника долевого строительства» или других лиц, предоставления «Участником долевого строительства» информации об оказываемых «Застройщиком» услугах и распространяется на следующую информацию об «Участнике долевого строительства»: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности «Участника долевого строительства», доступная либо известная в любой конкретный момент времени «Застройщику» (далее - Персональные данные). Предоставляю Оператору право осуществлять все действия, предусмотренные пунктом 3 статьи 3 Федерального закона «О персональных данных», а так же сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, обезличивание, блокирование, уничтожение. Оператор вправе обрабатывать мои персональные данные посредством внесения их в электронную базу данных, включения в списки (реестры) и отчетные формы, предусмотренные документами, регламентирующими порядок ведения и состав данных в учетно-отчетной документации, а также договорами между Оператором и третьими лицами, а так же автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных.

Оператор имеет право во исполнение своих обязательств на обмен (прием и передачу) моими персональными данными с третьими лицами с использованием машинных носителей информации, по каналам связи и (или) в виде бумажных документов, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа, без специального уведомления меня об этом, при условии, что их прием и обработка осуществляются лицом, обязанным сохранять профессиональную (служебную) тайну.

Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Отзыв согласия может быть произведен в письменной форме не ранее даты прекращения Договора. При этом «Застройщик» хранит персональные данные в течение срока хранения документов, установленного действующим законодательством Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством, передает уполномоченным на то нормативно-правовыми актами органам государственной власти.

«Участник долевого строительства» согласен с тем, что по его письменному требованию уведомление об уничтожении персональных данных будет вручаться ему (его представителю) по месту нахождения «Застройщика». Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении персональных данных «Участника долевого строительства», которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а так же осуществление любых действий с Персональными данными «Участника долевого строительства» с учетом действующего законодательства. Обработка Персональных данных осуществляется «Застройщиком» с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней, маркировка.

Настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что в случае необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей «Застройщику», а также третьим лицам, а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в его интересах, передачи «Застройщиком» принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, «Застройщик» в праве в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию об «Участнике долевого строительства» (включая Персональные данные) таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицами, а так же предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Также настоящим «Участник долевого строительства» признает и подтверждает, что настоящее согласие считается данным им любым третьим лицам, указанным выше, с учетом соответствующих изменений, и любые такие третьи лица имеют право на обработку персональных данных на основании настоящего согласия, при условии соблюдения требований законодательства (Федеральный закон №152-ФЗ от 27.07.2006 г.).

(подпись, расшифровка подписи субъекта персональных данных)