

ДОГОВОР № ЖК ОБЛАКАЗ-Л1-БС6-БС9
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Новороссийск

_____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮфоИнвест», ИНН 2315209049, КПП 231501001, ОГРН 1182375093515, адрес: 353915, Краснодарский край, город Новороссийск г.о., Новороссийск г., Дзержинского ул., д. 43, помещ. 1, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора _____, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт гражданина Российской Федерации: _____, выданный _____ года, код подразделения: _____, зарегистрирован по адресу: РФ, _____, телефон: _____, адрес электронной почты: _____, именуем__ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее строительство объекта капитального строительства «Жилой дом Литер 1. 1 этап ввода в эксплуатацию - БС6, БС7, БС8, БС9», входящего в состав жилого комплекса «Жилая застройка по адресу: г. Новороссийск, ул. Куникова, д. 47. Ий этап строительства. Корректировка» и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома (домов) и иных зданий (сооружений) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое (юридическое) лицо, заключившее Договор и передающее денежные средства застройщику (с использованием специализированного счета эскроу) для получения в будущем права собственности на жилое (нежилое) помещение в строящемся многоквартирном доме.

1.1.3. **Многоквартирный дом (объект капитального строительства)** – «Жилой дом Литер 1. 1 этап ввода в эксплуатацию - БС6, БС7, БС8, БС9», который будет состоять из квартир, нежилых помещений и общего имущества собственников таких квартир и нежилых помещений, по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Куникова, 47.

- количество этажей: 25,
- количество подземных этажей 1,
- общая площадь жилого здания **57 691,3** кв. м.,
- наружные стены: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (керамзитобетонные блоки, и другие), утеплителя и декоративного штукатурного слоя.

- поэтажное перекрытие: монолитный железобетон.

- класс энергетической эффективности «С» - Повышенный.

- сейсмостойкость: 7 баллов.

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

1.1.4. **Объект долевого строительства, Квартира** – жилое помещение - квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящая в состав указанного многоквартирного дома.

1.1.5. **Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером **23:47:0306074:1504**, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г.

Новороссийск, ул. Куникова, площадью **24754 кв. м.**, категория земель – «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования «земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания, для многоэтажной застройки», на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома.

1.1.6. Проектная приведенная площадь Объекта долевого строительства – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 3.2. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.1.7. Фактическая приведенная площадь Объекта долевого строительства – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.1.8. Разрешение на строительство - документ(ы), являющийся(щиеся) основанием для строительства многоквартирного дома.

1.1.9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.1.10. Проектная декларация – официальный документ, размещаемый Застройщиком в соответствии со статьями 19, 23, 23.3. Федерального закона 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" на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (на момент заключения настоящего Договора: <https://наш.дом.рф>), включающий в себя информацию о Застройщике, проекте строительства и определяющий объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в проектной декларации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации 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».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права следующими документами:

- действующее разрешение на строительство №23-308000-1134-2019 от 25.12.2019 г. выдан Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края (изменения внесены Приказом № 45-р от 21.03.2022 г. о внесении изменения в разрешение на строительство № 23-308000-1134-2019 от 25.12.2019 г.);

- проектная декларация опубликована и размещена в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте <https://наш.дом.рф>;

- Договор №10ч аренды с правом выкупа земельного участка от 05.04.2019г. (номер регистрационной записи 23:47:0306074:1504-23/261/2021-4 от 15.02.2021 г.), Дополнительное соглашение №1 от 07.04.2019 г. к договору №10ч аренды с правом выкупа земельного участка от 05.04.2019 г., Акт приема-передачи земельного участка от 05.04.2019 г.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

3.1.1. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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".

3.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является жилое помещение:

Квартира, строительный номер - , условный номер согласно проектной декларации - , этаж – , литер-1, блок секция - , жилых комнат -

проектная площадь:

общая площадь квартиры, без учета площади лоджии и/или балкона – кв. м.,

проектная приведенная площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента площади лоджии/балкона (0,5/0,3) – кв. м.,

жилая площадь комнаты 1 – кв. м.

площадь кухни – кв. м.

площадь коридора – кв. м.

площадь санузла – кв. м.

площадь лоджии и/или балкона без учета понижающего коэффициента 0,5/0,3 - кв.м.

расположенная в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, гор. Новороссийск, ул. Куникова.

Местоположение Объекта долевого строительства на плане дома – его расположение на этаже по отношению к другим объектам недвижимости (квартирам), планировка и его технические характеристики определены в соответствии с проектной документацией и указаны в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

3.2.1. По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии и степени готовности:

- стены: без подготовки под отделку (стены очищены от наплывов раствора);

- потолки: без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки);

- полы: выравнивающая стяжка;

- в санитарных узлах и ванной стены не оштукатурены, полы - выполняется гидроизоляция и стяжка;

- входные двери в квартиру - металлические;

- внутриквартирные дверные проемы выполняются в соответствии с проектной документацией без установки дверных блоков;

- окна, балконные блоки: металлопластиковые, однокамерные с заполнением стеклопакетами;

- водопровод и канализация: в общих коллекторах установлены приборы учета холодной и горячей воды, разводка от коллекторных узлов до санузлов в квартирах выполняется в полу из полимерных труб в гофротрубе с выводом в помещениях с сан.приборами и установкой запорной арматуры;

- электроснабжение: электросчетчик с автоматами и устройством защитного отключения в этажном распределительном щите, внутренняя разводка электропроводки в квартире не выполняется, электрофурнитура не устанавливается;

- отопление: выполнена разводка по квартире с установкой стальных радиаторов;

- средства связи: дом подключен к телефонной и интернет сети, точка подключения в этажном распределительном щите. В квартире розетка радиовещания и заведен кабель эфирного телевидения. Трубка замочно-переговорного устройства в коридоре квартиры;

- высота потолков - 2,7 м.

- квартиры и места общего пользования обеспечены инженерными системами противопожарной защиты (автоматической пожарной сигнализацией, системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре, внутренним противопожарным водопроводом, автоматической системой дымоудаления).

3.2.2. Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом. При этом изменение общей площади квартиры после окончания строительства Многоквартирного дома в пределах 5% не является нарушением условий Договора.

3.3. Площадь, адрес, номер Объекта долевого строительства будут уточняться после сдачи объекта в эксплуатацию и получения результатов кадастровых работ (технической инвентаризации).

3.4. Земельный участок, указанный в п. 1.1.5 настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

3.4.1. Участник долевого строительства уведомлен и дает согласие на передачу Застройщиком имущества, указанного в п.п. 1.1.3., 1.1.5. настоящего Договора (земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке Многоквартирный дом), в залог Банку (Залогодержателю) в обеспечение возврата кредита или целевого займа (иного целевого финансирования), предоставленного Банком Застройщику на строительство многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

3.5. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

3.6. Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства дает свое безотзывное и безусловное письменное согласие Застройщику (без необходимости дополнительного уведомления и получения дополнительного согласия) на следующие действия:

а) при наличии необходимости в одностороннем порядке (без дополнительного согласования с Участником долевого строительства) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров объекта (состава, количества и площади обособленных нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а так же изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность Объекта капитального строительства, не затрагивая характеристики, расположение и планировку Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2 настоящего Договора. Уведомление

Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Объект капитального строительства, опубликованную в соответствии с действующим законодательством;

б) производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения инженерных систем и сетей, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств;

в) выполнять межевые работы (в том числе на действия по образованию земельных участков путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, работ по уточнению границ) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.1.5 Договора, с расположенным на нем строящимся Многоквартирным домом, осуществлять постановку на кадастровый учет образованного земельного участка (снятие с кадастрового учета исходного земельного участка), кадастровый учет изменений в отношении земельных участков с измененными характеристиками, в том числе изменять вид разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, а также производить отчуждение, передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом;

г) изменить адрес (местоположения) земельного участка.

д) передать в собственность/аренду специализированным (эксплуатирующим) организациям входящие в состав общего имущества многоквартирного дома и обслуживающие его инженерные сети для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

3.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена настоящего Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, исходя из стоимости одного квадратного метра квартиры – _____ (_____) рублей 00 копеек и приведенной площади квартиры, равной _____ кв. м.

В соответствии с п. 1.1. ч. 1 ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит Застройщику.

4.1.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 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 договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (сокращенное наименование: Банк ВТБ (ПАО)), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1000), адрес местонахождения: Адрес места нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, пер. Дегтярный, д. 11, лит. А, Почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1 адрес электронной почты: info@vtb.ru., номер телефона: 8 (800) 100-24-24.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный**

застройщик «ЮфоИнвест»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: **30.06.2027 г.**

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого у Эскроу-агента на участника долевого строительства - _____

4.1.2 Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

4.2. Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы по открытию и обслуживанию счета эскроу в уполномоченном банке.

4.3. Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.2. Договора, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к Многоквартирному жилому дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства), а также оплату услуг Застройщика. Стороны также признают, что сумма, которая составит разницу между суммой инвестирования по Договору, указанной в настоящем Договоре (за вычетом доходов от услуг Застройщика) и фактическими затратами на строительство (без затрат на содержание Застройщика), при наличии такой разницы, будет составлять экономию Застройщика. Часть средств Участника долевого строительства, составляющая такую экономию, поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

4.4. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка о зачислении соответствующих денежных сумм и иными платежными документами.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на специализированный счет эскроу.

4.5. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.6. В случае расхождения **фактической приведенной** и **проектной приведенной** площадей Объекта долевого строительства более чем **на 0,5 кв.м.** Стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и производят взаиморасчеты.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Указанные в настоящем пункте изменения параметров Квартиры считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

4.7. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической приведенной площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 4.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.7.1. В случае если фактическая приведенная площадь превышает проектную приведенную площадь более, чем на 0,5 кв.м., Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.6 настоящего Договора) и Фактической площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.7. настоящего Договора). Уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления о разнице в площадях от Застройщика, но не позднее подписания с Застройщиком акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.7.2. В случае если фактическая приведенная площадь меньше проектной приведенной площади и при условии, что данное уменьшение составило более 0,5 кв.м., Застройщик производит уплату (возврат) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на количество квадратных метров, составляющих разницу между Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.6 настоящего Договора) и Фактической приведенной площадью Объекта долевого строительства (п. 1.1.7. настоящего Договора) общей. Уплата (возврат) денежной суммы производится Застройщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком письменного обращения Участника долевого строительства.

4.7.3. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.6., 4.7, настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения Сторонами и считается измененной с момента получения Стороной соответствующего уведомления.

Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.п. 4.7.1. и 4.7.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.8. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью, подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.9. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) третьим лицам либо сторонним организациям, а также удержание комиссии Банком при перечислении цены Договора, указанной в разделе 4 настоящего Договора, производятся за счет Участника долевого строительства.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ И ПРИНЯТИЯ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации

5.2. Планируемый срок сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию – **4 квартал 2026 г.**

5.3. Планируемый срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – не позднее **30.06.2027 г.**

5.4. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по сдаче дома в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства без заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения.

5.5. При получении от Застройщика сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче (в том числе в случае досрочной передачи), Участник долевого строительства обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) календарных со дня получения указанного сообщения, направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором или сообщением о досрочной передаче срок либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик (в том числе в случае досрочной передачи), по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, когда Застройщик получил подтверждение от оператора почтовой связи о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства (заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) либо сообщение о завершении строительства (создания) Объекта капитального строительства вручено Участнику долевого строительства лично либо доверенному лицу под расписку, вправе составить односторонний Акт о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке (далее – односторонний Акт).

5.7. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшими к Участнику долевого строительства со дня подписания передаточного акта, составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. В соответствии со статьей 165.1 ГК РФ датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством sms-информирования и/или посредством электронной почты.

5.9. В случае если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, так как он построен с существенными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания передаточного акта, в случае непредоставления указанного отказа наступают последствия,

предусмотренные 5.6. настоящего договора (составление одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке).

5.10. Право собственности на квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

Одновременно с возникновением права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право собственности на долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под Многоквартирным домом соразмерно площади Квартиры. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

6.1.1. В предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом, указанный в пункте 1.1.3 Договора, и получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию,

6.1.2. Передать по передаточному акту в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 1 к нему.

6.1.3. Предоставлять Участнику долевого строительства сведения, предусмотренные ст. 19 - 21 Федерального закона 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", сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома и квартиры в нем;

6.1.4. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору, контролировать качество работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного дома и осуществлять приемку выполненных работ.

6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. Направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство квартиры в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

6.2.2. В течение 10 дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности квартиры к передаче (в том числе в случае досрочной передачи) принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий;

6.2.3. Предоставить все необходимые документы для подписания и регистрации договора участия в долевом строительстве;

6.2.4. Самостоятельно получать выписку из ЕГРН на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением технических и иных необходимых документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства;

6.2.5. С даты подписания передаточного акта либо с даты, указанной в одностороннем Акте, нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, то при наступлении подобного случая Участник долевого строительства обязуется производить оплату коммунальных платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

6.2.6. При приемке Объекта капитального строительства ознакомиться с Инструкцией по

эксплуатации Объекта капитального строительства и при дальнейшей эксплуатации строго соблюдать требования указанной инструкции;

6.2.7. Не производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Не изменять конструктивные элементы в строящейся Квартире, а также не производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе не производить замену входной двери до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

В случае если Участником долевого строительства были произведены указанные действия, Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Квартиру в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10 процентов от цены, указанной в п. 4.1 настоящего Договора. В случае нарушения срока, установленного настоящим пунктом, Застройщик вправе самостоятельно привести Квартиру в первоначальное состояние, при этом помимо штрафа, установленного настоящим пунктом, Участнику долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, вызванные приведением Квартиры в первоначальное состояние.

В случае осуществления после государственной регистрации права собственности на Квартиру ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

6.2.8. Не нарушать единый архитектурный облик Объекта капитального строительства путем производства работ по изменению фасада здания, устройства кондиционеров, спутниковых антенн, сушилок для белья, рекламных конструкций в неустановленных для этого местах, а также не изменять остекление оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

6.2.9. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

6.2.10. Без письменного согласия Застройщика не передавать в залог и другим способом не обременять Объект долевого строительства в пользу третьих лиц.

6.3. Застройщик вправе:

6.3.1. В процессе осуществления деятельности по созданию Многоквартирного дома, до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства при наличии необходимости в одностороннем порядке (без согласования с Участником долевого строительства) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров объекта капитального строительства (состава, количества и площади Жилых/Нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а так же изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность многоквартирного жилого дома, а также не затрагивающие характеристики, площадь расположение и планировку Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, изменять график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и п. 5.2 настоящего Договора и при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, с последующим отображением таких изменений в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в порядке и сроки установленные Законом № 214-ФЗ. Указанные изменения не является нарушением требований о качестве Квартиры и условий Договора. При этом, под существенным изменением проектной документации Многоквартирного дома, требующим согласования с Участником долевого строительства, подразумевается изменение общей

проектной площади Многоквартирного дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Жилого дома более чем на 3 этажа.

6.3.2. Осуществлять действия, перечисленные в п. 3.6 настоящего Договора.

6.3.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить технический план на Квартиру и осуществить постановку ее на кадастровый учет. Застройщик имеет право осуществить регистрацию права собственности на квартиру на имя Участника долевого строительства. Указанные услуги носят платный характер и не входят в стоимость настоящего договора.

6.4. Участник долевого строительства вправе.

6.4.1. После уплаты Участником долевого строительства цены Договора уступить свои права требования по Договору третьему лицу.

6.4.2. До уплаты цены договора Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с согласия Застройщика.

6.4.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве до момента подписания Сторонами передаточного акта, составления одностороннего Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

О государственной регистрации перехода права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить об этом Застройщика путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления непосредственно в офис Застройщика копии Договора уступки.

6.5. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта либо составления одностороннего Акта.

6.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта либо составления одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 (пять) лет со дня, получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартиры и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-тидневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического

обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Объекта капитального строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае, если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

Застройщик обязан устранить соответствующие недостатки в 60-тидневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

8.3. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий, указанных в ч. 1 ст. 7 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" обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков либо отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и исполнения договора и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств и уплате процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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

8.7. В случае, если в соответствии настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа,

просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 10.5 Договора.

8.8. В случае, если в соответствии с настоящим договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 10.3. Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

9.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, которые стороны не могли предвидеть или предотвратить, таких как: стихийные бедствия; неблагоприятные погодные условия; массовые заболевания (эпидемии, пандемии) и вводимые органами государственной или муниципальной власти в этой связи ограничительные меры; вооруженные конфликты (военные операции любого рода, специальные операции, в том числе с привлечением военной техники, военные действия, война (объявленная или не объявленная), приготовления к войне, революция, восстание, гражданские волнения, блокада, захват власти, частичная или всеобщая мобилизация, изъятие техники для военных нужд, террористические акты, акты пиратства); действия властей, в том числе иностранных (запретительные и ограничительные меры государств, в том числе запрет экспорта или импорта, эмбарго, запрет торговых операций с отдельными странами из-за ведения международных санкций; запрет перевода валюты, запрет использовать энергию; акты госорганов или органов местного самоуправления, иные запретительные или ограничительные меры).

При наступлении указанных обстоятельств сторона настоящего договора обязана уведомить о них в письменном виде противоположную сторону в возможно короткий срок.

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия без применения штрафных санкций друг к другу.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

10.2. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

10.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 8.7, 8.8 Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу

Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.4. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона 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».

10.5 Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке исключительно в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим договором.

В случае расторжения Договора по инициативе участника долевого строительства, Участник долевого строительства возмещает Застройщику понесенные в связи с заключением Договора расходы (государственные пошлины, расходы на юридические услуги, агентские вознаграждения, и т.д.).

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

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

10.7. 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. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным.

10.8. В случае недостижения согласия входе переговоров Стороны решают спор в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в настоящем Договоре, о любых изменениях паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене или порче паспорта и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в Разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился и согласен с исходно-

разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией, проектной декларацией, иной информацией по строительству Многоквартирного дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого строительства, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного дома в целом, а также подтверждает, что обладает всей необходимой, полной и удовлетворяющей его информацией, включая, но не ограничиваясь: информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома, о Многоквартирном доме, в котором расположен Объект; о технической характеристике Объекта.

11.4. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

11.5. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на осуществление Застройщиком обработки (действий, совершаемых с использованием средств автоматизации или без таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре, в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

Указанные Участником долевого строительства персональные данные предоставляются в целях заключения и исполнения между Участником долевого строительства и Застройщиком настоящего Договора.

Согласие Участника долевого строительства предоставляется с момента подписания Договора без ограничения срока действия.

Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных (в объеме: фамилия, имя, отчество, адрес и номера телефонов, паспортные данные, СНИЛС, ИНН, адрес электронной почты, указанные в Договоре, а также информация в соответствии с Договором):

- в банк или иную кредитную организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор кредитования для целей финансирования строительства Объекта долевого строительства.

- в органы государственной власти, в которые Застройщик обязан предоставлять вышеуказанную информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства.

- в организацию, с которой у Застройщика заключен или будет заключен договор на оказание рекламных и маркетинговых услуг.

11.6. Настоящий Договор составлен в соответствии с частью 3 статьи 4 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон. Данный договор в электронной форме направляется Сторонам, Застройщику, а также органу, осуществляющему государственную регистрацию Договора, по электронной почте.

11.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

– Характеристика Квартиры и её расположение на этаже (Приложение № 1).

12. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮфоИнвест», ИНН 2315209049, КПП 231501001, ОГРН 1182375093515, адрес: 353915, Краснодарский край, город Новороссийск г.о., Новороссийск г., Новороссийск г., Дзержинского ул., д. 43, помещ. 1. **Банковские реквизиты:** Банк: Филиал "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" Банка ВТБ ПАО Г. МОСКВА, р/сч 40702810400230005976, к/сч 30101810145250000411, БИК 044525411

Директор _____

Участник долевого строительства:

Приложение № 1 к Договору № **ЖК ОБЛАКАЗ-Л1-БС** -
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

План

Директор

ООО СЗ «ЮфоИнвест»

Участник долевого строительства:

