

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Еврострой», ОГРН 1171690058430, ИНН 1644090206, КПП 164401001, адрес местонахождения: 423461, Республика Татарстан (Татарстан), М.Р-Н АЛЬМЕТЬЕВСКИЙ, Г.П. ГОРОД АЛЬМЕТЬЕВСК, Г АЛЬМЕТЬЕВСК, УЛ ИВАНА НОВИКОВА, Д. 1, К. 1, ПОМЕЩ. 1001, в лице Директора Богданова Владимира Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин(-ка) Российской Федерации _____, пол ____, ____ года рождения, СНИЛС _____, паспорт гражданина РФ серии _____, выдан _____, код подразделения _____, место рождения _____, зарегистрирован по месту жительства по адресу: _____,

именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Многоквартирный дом – «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с инженерными сетями по ул. Гафиатуллина, д.60 в г.Альметьевск Республики Татарстан», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 4 220 кв.м. с кадастровым номером 16:45:020143:2113, расположенном по адресу: Республика Татарстан, г. Альметьевск, ул.Гафиатуллина, д.60 (далее – Земельный участок).

Земельный участок представлен Застройщику в пользование ООО «Связьстрой» на условиях субаренды. Право субаренды подтверждается Договором субаренды земельного участка от 22 апреля 2021 года, зарегистрирован в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 29.05.2021 года за №16:45:020143:2113-16/115/2021-7.

Основные характеристики Многоквартирного дома:

Проектной документацией предусмотрено единое архитектурно-планировочное решение жилого комплекса, состоящего из многоквартирных жилых домов:

| | | | |
|------------------------------|---|---------------------------------------|---------|
| Общая площадь (кв.м.): | 15 846,0 | Площадь участка (кв.м.): | 4 220,0 |
| Строительный объем (куб.м.): | 66 494,0 | Площадь встроенных помещений (кв.м.): | 562,2 |
| Количество этажей (шт.): | 17 | Высота (м): | 53 |
| Этажность (шт.): | 16 | | |
| Технический этаж (шт.): | 1 | Вместимость (чел.): | 342 |
| Площадь застройки (кв.м.) | 1 302,9 | | |
| Иные показатели: | Общая площадь квартир с л/п с коэф. 0,5 (кв.м) – 11 962,6; Общая площадь квартир без л/п – 11 635,6; Жилая площадь квартир (кв.м) – 7 751,6; Количество квартир –199: Однокомнатные –62 шт.; Двухкомнатные –107 шт.; Трехкомнатные –30 шт.; | | |

| |
|---|
| Площадь жилого здания, с учетом встроенных нежилых помещений, технического этажа (согласно СП 54.13130.2016 прил. А) – 15 846,0 кв.м. |
|---|

Класс энергоэффективности – не менее С (Повышенный). Окончательный класс энергоэффективности будет определен органом государственного строительного надзора в соответствии с ч. 1 ст. 12 ФЗ №261 от 23 ноября 2009 года «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и будет указан в разрешении на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Класс сейсмостойкости–5 баллов.

Материал наружных стен и каркаса объекта - Керамический рядовой полнотелый кирпич по ГОСТ530-2012.

Материал перекрытий - Сборные железобетонные многпустотные панели.

1.1.2. Объект долевого строительства (квартира) – жилое помещение, характеристика которого указана в Приложениях №№ 1,2 к настоящему Договору, и доля в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которые подлежат передаче Застройщиком Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома при условии выполнения Участником долевого строительства всех принятых на себя в соответствии с настоящим Договором обязательств.

1.1.3. Нежилые помещения (офисы) - помещения, расположенные в подземном и первом этажах Многоквартирного дома, которые не являются жилыми, а также не являются общим имуществом собственников помещений в Многоквартирном доме, не относятся к помещениям, указанным в подпункте 2 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации и продаются по самостоятельным договорам долевого участия.

1.1.4. Застройщик – юридическое лицо ООО СЗ «Еврострой», осуществляющее проектирование и строительство Многоквартирного дома по адресу, указанному в п.1.1.1. настоящего Договора.

1.1.5. Участник(и) долевого строительства — лицо(а), вносящее(-ие) Застройщику денежные средства для строительства Многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

1.1.6. Проектная декларация — информация о Застройщике и проекте строительства, определяющая объем прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства Многоквартирного дома.

Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика.

1.2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон 214-ФЗ), другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, уплатить обусловленную настоящим Договором окончательную цену Договора и принять по окончании строительства в собственность определенную Договором долю (часть) построенного Многоквартирного дома –

Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

План расположения Объекта долевого строительства на этаже с отображением его границ (места расположения) в пределах этажа, перечень элементов отделки, выполняемых Застройщиком при строительстве Объекта долевого строительства, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий в Объекте долевого строительства приводятся в Приложениях №№ 1,2 к настоящему Договору.

2.2. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

| Секция | Условный № квартиры (строительный) | Общая проектная площадь (кв.м) | Жилая проектная площадь (кв.м) | Этаж | Количество комнат |
|--------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------|-------------------|
| | | | | | |

Основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения) приведены в Приложении №1 «Поэтажный план создаваемого Многоквартирного дома» к настоящему договору.

2.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на основании:

- Договора субаренды земельного участка от 22 апреля 2021 года, зарегистрирован в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан 29.05.2021 года за №16:45:020143:2113-16/115/2021-7.

Земельный участок общей площадью 4 220,0 кв.м. с кадастровым номером 16:45:020143:2113, с разрешенным использованием –многоквартирные жилые дома выше 9 этажей, расположен по адресу: Республика Татарстан, г. Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д.60 (далее – земельный участок);

- разрешения на строительство №16-92608101-18/с, выданного Исполнительным комитетом Альметьевского муниципального района Республики Татарстан» 19 апреля 2022 года;

- проектной декларации, размещенной в сети Интернет по адресу: olimpic-life.ru, а также на сайте наш.дом.рф.

При необходимости вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Многоквартирного дома, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор при условии отсутствия влияния этих уточнений и дополнений на объем прав и обязанностей сторон Договора.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, указанной в п. 2.3. настоящего Договора, относящейся к строящемуся Застройщиком Многоквартирному дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте www.olimpic-life.ru Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов.

2.5. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы на государственную регистрацию Стороны настоящего Договора несут в размере и в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

3. СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА И ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Строительство Объекта долевого строительства будет завершено в срок до 31 марта 2025 года.

Застройщик имеет право выполнить обязательства досрочно.

3.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не позднее 31 марта 2026 года. Застройщик имеет право передать объект досрочно без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.3. Стороны могут заключить дополнительные соглашения об изменении сроков передачи Объекта долевого строительства и завершения строительства Объекта долевого строительства, которые будут являться неотъемлемой частью настоящего договора.

3.4. В случае задержки платежей, нарушения Участником долевого строительства п. 4.1. настоящего договора, если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в срок, установленный настоящим договором, срок передачи Объекта долевого строительства и срок завершения строительства Объекта долевого строительства могут быть изменены.

3.5. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора не позднее, чем за два месяца до истечения срока завершения строительства.

3.6. В случае нарушения установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее – ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная указанная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и составляет ____ (_____) из расчета ____ (_____) – стоимости за один квадратный метр площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора может быть изменена по соглашению сторон. Цена договора подлежит изменению в обязательном порядке, в случаях, предусмотренных п.п.4.3. настоящего Договора.

4.3. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

4.3.1. внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

4.3.2. корректировки площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м;

4.3.3. внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

4.4. Оплата Участником долевого строительства Цены Договора производится в российских рублях на день платежа в размере Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, путем перечисления на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в уполномоченном банке Застройщика согласно п. 4.5. настоящего договора.

4.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в **ПАО Сбербанк** (далее Банк (Эскроу-агент) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора, 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, на следующих условиях:

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

Участник долевого строительства (Депонент): _____.

Застройщик (Бенефициар): **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Еврострой».**

Сумма депонирования: _____ (_____) рублей.

Банковский счет Застройщика (Бенефициара):

р/с 40702810062000058123

Отделение «БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810600000000603

БИК 049205603

Ни Участник долевого строительства (Депонент), ни Застройщик (Бенефициар) не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Застройщик (Бенефициар) и Участником долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на Общих и Индивидуальных условиях договора счета эскроу (общие условия договора счета эскроу размещены на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк www.sberbank.ru).

Участник долевого строительства (Депонент) для открытия счета эскроу в соответствии с Общими и Индивидуальными условиями договора счета эскроу предоставляет в течении 2 (Два) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Банк (эскроу-агент) следующие документы:

- Документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства (Депонента);
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (при наличии);
- Иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации и запрошенные Банком (эскроу-агентом);
- Заявление, подписанное Участником долевого строительства (Депонентом) в 2 (двух) экземплярах;

– Договор участия в долевом строительстве. Договор участия в долевом строительстве, представленный на бумажном носителе, должен содержать отметку органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный и зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу, в срок указанный в абзаце 1 п.4.5. настоящего договора.

При осуществлении платежей по Договору все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе на оплату банковских услуг Участник долевого строительства несет самостоятельно.

Просрочка внесения платежа, предусмотренного данным пунктом, в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

В случае отказа Эскроу-агента от заключения Договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке предусмотренного 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»

4.6. Участник долевого строительства уведомлен о недопустимости оплаты денежных средств, предусмотренных настоящим пунктом, до государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административного штрафа, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения требования.

4.7. За нарушение сроков внесения любого из платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику, по требованию последнего, неустойку (пени) от суммы просроченного

платежа за каждый день просрочки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Уплата неустойки (пени) не освобождает Участника долевого строительства от выполнения обязательств по оплате Цены Договора, а также иных обязательств по настоящему Договору.

4.8. Стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению площади Объекта долевого строительства. Соглашение об изменении Цены Договора подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, до передачи Объекта долевого строительства.

4.8.1. В случае увеличения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», по сравнению с данными проектной документации, Участник долевого строительства обязуется до подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4.8.2. В случае уменьшения общей площади жилого помещения, входящего в состав Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. по данным технической инвентаризации, осуществленной в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора.

4.9. Окончательный расчет в соответствии с условиями настоящего Договора осуществляется после окончания строительства Многоквартирного дома по результатам обмеров Объекта долевого строительства органом технической инвентаризации и учета объектов недвижимости, кадастровыми инженерами.

Выплата суммы денежных средств, подлежащей доплате (возврату) по результатам перерасчета осуществляется в десятидневный срок с момента предъявления соответствующего письменного требования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, указанный в письменном требовании.

4.10. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые будут считаться вознаграждением Застройщика.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

5.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, по целевому назначению - для строительства (создания) им Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией с удержанием стоимости услуг Застройщика.

5.1.3. В случае изменения проектной документации по строительству Многоквартирного дома, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5.1.4. Получить в установленном законом порядке Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.1.5. После получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию направить Участнику долевого строительства уведомление о готовности к передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором.

5.1.6. Передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), СНиП и ГОСТ, включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ в порядке, предусмотренном положениями ч. 1 ст.6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ, стандартам организации, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, при условии своевременного и полного выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником долевого строительства Цены Договора, а также оплату пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия ее требованиям обязательных к применению технических регламентов, стандартам организации, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям, является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

Качество Квартиры признается соответствующим условиям настоящего Договора в случае, если в Квартире присутствуют и установлены элементы отделки и оборудования, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору и требующем проведения работ по доведению Квартиры до полной готовности. Указанные работы не охватываются предметом настоящего Договора, не входят в обязанности Застройщика и производятся за счет Участника долевого строительства.

Изменение общей проектной площади Квартиры, наличие устранимых недостатков (дефектов), включая в элементах отделки, отсутствие электроэнергии, газа, воды, телефонизации, регулярного вывоза твердых бытовых отходов не являются обстоятельствами несоответствия качества Квартиры условиям настоящего Договора и не могут являться основанием для отказа от подписания Участником долевого строительства акта приема-передачи.

5.1.7. После заключения договора управления многоквартирным домом предоставить управляющей организации необходимые сведения и документы для заключения договоров на эксплуатацию Многоквартирного дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

Застройщик не несет ответственность за действия управляющей организации и за заключение (либо не заключение) ею договоров о постоянном снабжении ресурсами Многоквартирного дома. Соответствующие договоры постоянной эксплуатации, водоснабжения, энергоснабжения и т.п. заключаются поставщиками ресурсов с управляющей организацией после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и после передачи его управляющей организации.

5.1.8.. Предоставлять в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан все необходимые документы для регистрации настоящего договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

5.1.9. В случае прекращения Договора эскроу в связи с расторжением Договора участия в долевом строительстве либо отказом Застройщика (Бенефициара)/Участника долевого строительства (Депонента) от Договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке денежные средства со Счета:

– подлежат возврату Участнику долевого строительства (Депоненту) денежные средства путем перечисления на Банковский счет Участника долевого строительства (Депонента), в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства (Депонента) об их выдаче или переводе на иной счет.

Банк (эскроу-агент) перечисляет денежные средства на основании сведений о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, размещенных органом регистрации прав на недвижимое

имущество в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с Общими и Индивидуальными условиями счета эскроу.

В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Банком (эскроу-агентом) на счет Участника долевого строительства, условия которого позволяют совершать приходно-расходные операции. При этом стороны вправе согласовать в соглашении о расторжении иной порядок и форму возврата денежных средств, фактически уплаченных Участником долевого строительства, с предварительного письменного согласия Банка.

5.1.10. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства, до передачи его Участнику долевого строительства.

5.1.11. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.12. В установленном законодательством Российской Федерации порядке и объеме передать в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.13. Направить своего уполномоченного представителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для осуществления государственной регистрации настоящего Договора в согласованную с Участником долевого строительства дату и время.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Многоквартирного дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома.

5.2.2. Самостоятельно вносить в Проектную документацию на строительство Многоквартирного дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), СНиП и ГОСТ, включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ в порядке, предусмотренном положениями ч. 1 ст.6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ.

5.2.3. Построить Объект долевого строительства и получить Разрешение на ввод Многоквартирного дома и/или очереди Многоквартирного дома в эксплуатацию ранее срока, установленного настоящим Договором.

5.2.4. Удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства и не передавать его последнему до момента исполнения Участником долевого строительства своего обязательства по оплате Цены Договора (п.4.1. настоящего Договора), в случае, если в срок, предусмотренный настоящим Договором для передачи Застройщиком Объекта долевого строительства у Участника долевого строительства имеется просроченная задолженность по Договору.

5.2.5. Самостоятельно без какого-либо согласования с Участником долевого строительства заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Многоквартирном доме.

5.2.6. Вместо стандартов и (или) сводов правил, включенных в перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (ч. 7 ст. 6 Федерального закона № 384-ФЗ), по своему усмотрению, применять стандарты организаций и/или иные документы, в том числе проектную документацию, для оценки соответствия объекта долевого строительства требованиям технических регламентов.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Своевременно, в сроки, предусмотренные пунктом 4.4. настоящего Договора, произвести оплату по Договору.

5.3.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета, изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки.

5.3.3. Не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и/или секции Многоквартирного дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к приемке Объекта долевого строительства, и завершить его приемку в течение 5 (пяти) календарных дней с момента начала приемки с подписанием соответствующего передаточного акта.

5.3.4. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.7.1. настоящего Договора, Стороны руководствуются п.2. ст.7 Закона 214-ФЗ. После исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.2. ст.7 Закона 214-ФЗ, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту в течение 3 (трех) рабочих дней.

К существенным недостаткам (недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодной для использования) не относятся:

-недостатки отдельных элементов и фурнитуры встраиваемых конструкций, а также их повреждения (окон, дверей, элементов застекления балконов, лоджий, фасадов и иных аналогичных конструкций) и иных аналогичных элементов;

-недостатки, устранение которых возможно без больших финансовых затрат и/или значительного времени на устранение. При этом, под большими финансовыми затратами понимаются затраты, превышающие 20% от стоимости Объекта долевого строительства, а под значительным временем – минимально необходимое время на устранение недостатков, превышающие 60 (шестьдесят) дней;

-недостатки общего имущества многоквартирного дома, если они не связаны с нарушением обязательных к применению технических регламентов, стандартов, строительных норм и правил, непосредственно не делают Объект долевого строительства непригодной для использования по назначению или не препятствуют свободному доступу к Объекту долевого строительства.

Стороны договорились, что несоответствие качества Объекта долевого строительства, требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), СНиП и ГОСТ, не включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ в порядке, предусмотренном положениями ч. 1 ст.6 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ, не является недостатком.

Стороны договорились, что в связи с тем, что такие недостатки не являются существенными, не делают Объект долевого строительства непригодной к использованию, и являются устранимыми без больших затрат и времени, они не могут учитываться при оценке соответствия Объекта

долевого строительства условиям Договора, требованиям обязательных к применению технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта.

Замечания, предъявленные по истечении сроков установленные настоящим пунктом Договора, а также замечания, не отраженные в ранее составленные совместно Сторонами актах, не являются основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Объекта долевого строительства понимаются только непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Объекта аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 47 от 28.01.2006 г. и иными законодательными актами.

Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Многоэтажного жилого дома следующие, не согласованные с Участником (Участниками) долевого строительства изменения в Многоэтажном жилом доме и, соответственно, в проектной документации:

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо наоборот, их ликвидация;
- создание/ликвидация вентиляционных каналов и шахт, которые будут уменьшать/увеличивать общую площадь Объекта долевого строительства при условии, что изменение общей площади Объекта долевого строительства не превысит пределы, установленные в Договоре;
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Многоквартирном доме;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки декора, при условии, что они не затеяют Объект долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные изменения, не влекущие нарушений требований по качеству Объекта долевого строительства.

5.3.5. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять условия Договора и нести ответственность за их надлежащее исполнение.

5.3.6. Не производить каких-либо работ по перепланировке, переустройству или переоборудованию Объекта долевого строительства до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан за свой счет в 10-ти дневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 5% от цены Договора. 5.3.7. Участник долевого строительства самостоятельно оформляет техническую документацию на Квартиру в специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию и за свой счет несет расходы по оплате услуг специализированной организации, осуществляющей технический учет и техническую инвентаризацию.

5.3.7. В связи с проектировочными особенностями Многоэтажного жилого дома, Участник (Участники) долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку,

переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.3.8. В течение 5 (Пяти) рабочих дней, включая день перечисления Суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление Суммы депонирования, указанной в п. 4.5. настоящего Договора и равной Цене Квартиры указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на счет эскроу в полном объеме.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

5.4.2. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

5.4.3. 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 Участником долевого строительства передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

5.5. Застройщик гарантирует, что имущественное право на Объект долевого строительства, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по настоящему Договору, не продано, не заложено, не обременено другими обязательствами третьих лиц. Имущественное право на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает с момента полной оплаты Цены Договора и выполнения иных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами передаточного акта.

5.8. В связи с проектировочными особенностями Многоквартирного дома, Участник долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого строительства, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц.

Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Многоквартирного дома, контролирующими службами, управляющей/эксплуатирующей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

6.2. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного п.3.2. настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – уведомление).

При этом Стороны Договора учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме, как Многоэтажного жилого дома, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора.

Отказ Участника (Участников) долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта со ссылкой на необоснованные претензии, при условии наличия у Застройщика разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома и получения Участником (Участниками) долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника (Участников) долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

6.3. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку, либо направляется по электронному адресу указанного в настоящем Договоре. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 5.3.3. настоящего Договора.

6.4. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства. Передаточный акт подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенностей.

6.5. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства. После подписания акта приема-передачи Сторонами или Застройщиком в одностороннем порядке, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на явные недостатки Объекта долевого строительства которые не были выявлены при приемке Объекта долевого строительства и/или не были зафиксированы в акте о наличии недостатков.

6.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.5.3.3. настоящего Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 1 (одного) месяца со дня окончания срока, предусмотренного п.5.3.3. настоящего Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

Односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

6.7. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причиненные в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик не несет перед Участником долевого строительства никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

6.8. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, и в состоянии, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, проектной документации, градостроительным и техническим регламентам.

6.9. В акте приема-передачи указывается площадь Квартиры на основании данных паспорта Бюро технической инвентаризации (БТИ), согласно СП 54.13330.2016 и ч. 5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь Квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, террас.

6.10. Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру, в силу статьи 36 Жилищного кодекса РФ принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество Многоквартирного дома, не являющееся частями Квартир и обслуживающие более одного помещения в Многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, и указывается в проектной документации на Многоквартирный дом.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику долевого строительства Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям обязательным к применению технических регламентов, Стандартам организации, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Застройщик оставляет за собой право внести в Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

7.3. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его требованиям, указанным в п. 7.1. настоящего Договора, является Разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, выданное в установленном порядке.

7.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (устранение конструктивных недостатков), устанавливается 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

Гарантийный срок на отделочные работы и материалы отделки входящих в обязательство Застройщика по настоящему Договору, включая, но не ограничиваясь, на штукатурку стен и стяжку полов (при наличии) по Объекту долевого строительства, гарантийный срок оконных блоков, их частей и элементов (при условии выполнения собственником плановых работ по техническому обслуживанию окон), гарантийный срок конструкций остекления лоджии и (или) витражей, их частей и элементов, составляет 2 (два) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на оборудование, не являющееся технологическим и инженерным, соответствует гарантийным срокам заводов-изготовителей.

7.5. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению фасада Многоквартирного дома;

- проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства;

- внесения изменений и усовершенствования в планировку Объекта долевого строительства, не предусмотренную проектной документацией, лестничных клеток, общих коридоров, в том числе в части изменения разводки всех инженерных коммуникаций (отопления, водо- и электроразводок, квартирную разводку канализации), возведения внутренних перегородок, установку электропотребителей, общей мощностью превышающей проектную;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

- предъявления претензий Участником долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 обязательных к применению 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 предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Помимо прочего, Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если Участник долевого строительства или иное лицо, являющееся собственником и (или) иным правообладателем Объекта долевого строительства, в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, производил перепланировку либо переустройство Объекта долевого строительства без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном порядке, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектной документацией, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

7.7. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 5.3.7. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ 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 РФ».

7.8. Гарантийные обязательства Застройщика не распространяются/прекращаются:

- в случае проведения Участником (Участниками) долевого строительства работ по изменению фасада Многоэтажного жилого дома;

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства жилого помещения, выполненные Участником своими силами или с привлечением третьих лиц, в том числе управляющей компании;

- в случае ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования;

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций, срок которого составляет 3 года. Усадочные трещины могут появиться, в том числе, в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов: газоблок - монолитный железобетон, газоблок - кирпич, газоблок — ГКЛ, кирпич/монолитный железобетон - ГКЛ и т.д.;

- на выполненные работы по отделке Объекта долевого строительства (при наличии), в том числе, полустеной (штукатурка, стяжка) при нарушении Участником (Участниками) требований эксплуатации Объекта долевого строительства в части температурно-влажностного режима;

- в случае выполнения Участником (Участниками) работ связанных с устройством проемов (пробивка новых, расширение существующих) во внутренних стенах и перегородках, сносом перегородок, стен, возведением новых стен, перегородок. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все конструктивные элементы (стены, перегородки) снимаются с гарантии, возникшие дефекты (трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- в случае выполнения Участником (Участниками) устройства/переустройства инженерно-технического оборудования, осуществления штробления стен и перегородок, устройства технических проемов. При возникновении дефектов, связанных с проведением данных работ, все инженерно-техническое оборудование, конструктивные элементы (стены, перегородки), снимаются с гарантии, возникшие дефекты (неисправность оборудования, трещины, сколы, разрушения) не являются гарантийным случаем;

- при выполнении Участником (Участниками) отдельных работ по устройству технологических отверстий, ниш, штроб, сверлению без учета расположения скрытой проводки снимаются с гарантии части поврежденных конструктивных элементов и поврежденных инженерных систем;

- в случае, включения Участником (Участниками) в период гарантийного срока лоджий и балконов в тепловой контур (снос стены между помещением и лоджией/балконом, расширение проемов и т.д.). При выполнении данных видов работ гарантия снимается со всех конструктивных элементов, элементов отделки квартиры и инженерно-технического оборудования;

- при установке/ реконструкции Участником (Участниками) вентиляционных шахт/ устройств;

- предъявления претензий Участником (Участниками) долевого строительства о недостатках и строительных недоделках, не отраженных в передаточном акте Объекта долевого строительства (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия);

-Гарантия также не распространяется на несущие и ограждающие конструкции Дома, инженерные системы Дома и Квартиры, элементы штукатурки, стяжку (при наличии), в случае, если их прочность или целостность была нарушена, путем какого-либо внешнего воздействия, в том числе при переоборудовании и/или перепланировке Квартиры, либо посредством проведения каких-либо работ, отбора проб для исследований или экспертиз и т.п.

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства и законодательством Российской Федерации.

Пока не доказано обратное, предполагается, что все видимые недостатки Квартиры, по которым Участником долевого строительства заявлены претензии после подписания акта приема-передачи Квартиры, возникли по вышеперечисленным обстоятельствам, за которые Застройщик не несет ответственности.

7.9. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, предусмотренных действующим законодательством, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодным для предусмотренного Договором использования и которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, то Застройщику,

в обязательном порядке, предоставляется право (и возможность) устранить указанные недостатки. Реализация указанного права Застройщика осуществляется в следующем порядке:

После выявления недостатков, Участник долевого строительства, направляет Застройщику письменное требование с указанием выявленных недостатков (дефектов).

В течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения требования от Участника долевого строительства, Застройщик обязан направить представителя(-ей) для осмотра Квартиры, а Участник долевого строительства обязан предоставить доступ в Квартиру для совместного осмотра.

Если в ходе осмотра подтвердится наличие недостатков, которые должны быть устранены Застройщиком в рамках исполнения последним гарантийных обязательств, стороны подписывают гарантийное соглашение, в котором фиксируют недостатки, которые должны быть устранены Застройщиком и согласованные сторонами сроки их устранения, которые не могут быть более 60 (шестидесяти) дней. В случае отсутствия согласия сторон относительно сроков на устранение недостатков, такой срок считается равным 60 (шестидесяти) дням.

В случае, если с учетом технологического процесса или технологических особенностей (в том числе температурной зависимости) для устранения недостатков необходим более продолжительный срок (либо необходимость соблюдения температурного режима требует переноса выполнения работ на иной период, до установления соответствующей температуры), в гарантийном соглашении может быть установлен более продолжительный срок. Если необходимость увеличения сроков по обстоятельствам, указанным в настоящем абзаце, возникла в процессе выполнения работ (в том числе после подписания гарантийного соглашения, или в случаях, когда Застройщик приступил к устранению недостатков в отсутствие подписанного сторонами гарантийного соглашения), срок устранения недостатков соразмерно увеличивается (или проведение работ переносятся на иной период) без дополнительного оформления сторонами каких-либо документов. Об увеличении срока устранения недостатков (или о переносе работ на иной период) Застройщик в письменном виде уведомляет Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику возможность устранения недостатков, в том числе обеспечить необходимый доступ в Квартиру в согласованное время и период, предоставить разрешение на проведение работ и т.д.

В случае спора о наличии или отсутствии недостатков и о причине их возникновения, назначается экспертиза с привлечением Застройщиком независимого эксперта в области строительства для дачи заключения о наличии строительных недостатков, характере их возникновения, возможности устранения и т.п.

Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) дней с момента составления акта осмотра возмещает Застройщику расходы по оплате услуг специалиста в случае, если специалист согласно акту осмотра не подтвердил наличие нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства.

В случае проведения экспертизы сроки устранения недостатков продлеваются на время проведения экспертизы.

После устранения недостатков Застройщик составляет и направляет Участнику долевого строительства Акт об устранении недостатков, который должен быть подписан последним в течение 3 (трех) дней. В случае отказа от подписания акта, Участник долевого строительства обязан в тот же срок направить Застройщику мотивированный отказ. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не подпишет Акт об устранении недостатков, либо не направит Застройщику мотивированный отказ от его подписания, Застройщик вправе подписать Акт об устранении недостатков в одностороннем порядке.

Подписанный в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, Акт об устранении недостатков, подтверждает факт выполнения Застройщиком требования Участника долевого строительства об устранении недостатков.

При непредоставлении участником долевого строительства застройщику его работникам, подрядчикам) доступа на объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о

соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

В случае если Застройщик не воспользуется своим правом на устранение недостатков, при условии, что такая возможность была ему предоставлена Участником долевого строительства, последний вправе предъявить Застройщику иные требования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. При этом предъявление Участником долевого строительства Застройщику таких требований не допускается без первоначального предоставления Застройщику права и возможности самостоятельно устранить недостатки Квартиры.

При удовлетворении требований Участника долевого строительства, связанных с недостатками Квартиры, Участник долевого строительства обязан возвратить Застройщику конструкции (части конструкций) и другие элементы/изделия (части элементов/изделий) Квартиры, которые были ранее переданы Участнику долевого строительства в составе квартиры (к примеру, оконные и балконные блоки, их части (створки окон, фурнитуру и т.д.) радиаторы, двери и т.п.) и заменены на другие (или должны быть заменены) в результате удовлетворения требований Участника долевого строительства.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Сторона Договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору другой Стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой Стороной убытков.

8.2. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, Стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.3. В случае просрочки исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан уплатить на основании соответствующего требования Застройщика неустойку в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации, если иной размер неустойки не установлен настоящим Договором.

8.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта 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.

8.5. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему Договору третьим лицам путем заключения соответствующего договора. При этом уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьим лицам возможна лишь с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка прав требований по настоящему Договору третьим лицам подлежит государственной регистрации в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав требований по

Договору уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору и предоставить Застройщику оригинальный экземпляр договора (соглашения) об уступке прав требований с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации.

При невыполнении Участником долевого строительства обязательства по уведомлению и предоставлению Застройщику оригинального экземпляра договора (соглашения) об уступке прав требований с отметкой органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о проведении государственной регистрации, Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данному договору (соглашению) об уступке и исходит из того, что Стороны по Договору остаются неизменными.

9.3 В случае уступки Участником долевого строительства (Депонентом) прав требований по Договору участия в долевом строительстве иному лицу – новому Участнику долевого строительства (новому Депоненту), – новый Участник долевого строительства (новый Депонент) подает в Банк (эскроу-агент) следующие документы, подтверждающие изменение стороны по Договору счета:

- подписанное на бумажном носителе заявление о внесении изменений в Договор счета по форме Банка (эскроу-агента) в 2 (двух) экземплярах;
- Договор уступки прав требований по Договору участия в долевом строительстве, прошедший государственную регистрацию.

9.4. Государственная регистрация договора уступки прав требований по настоящему Договору осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору осуществляется путем заключения договора счета эскроу с уполномоченным банком, указанным в п. 4.5. Настоящего Договора.

11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие, как:

а) война (объявленная или необъявленная), военные действия как в пределах Российской Федерации так и за ее пределами (специальная военная, контртеррористическая операции), вторжение, акты и/или действия иностранных государств и негосударственных образований, военная мобилизация (в том числе частичная);

б) гражданская война, бунт, восстание и революция, военный или иной незаконный захват власти, мятеж, террористический акт, саботаж;

в) валютные и торговые ограничения, эмбарго, санкции;

г) нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора, законный или незаконный акт власти, соблюдение любого закона или государственного указа, экспроприация, конфискация, реквизиция, национализация;

д) эпизоотия, эпидемия, пандемия, стихийное бедствие или экстремальное природное явление, а также любые ограничения, связанные с указанными явлениями;

е) взрыв, пожар, техногенные катастрофы, явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, разрушение оборудования, длительный выход из строя транспорта, телекоммуникаций, информационной системы или энергоресурсов:

ж) общие нарушения трудовых отношений, такие как бойкот, забастовка и локаут, преднамеренное замедление работы, захват заводов и помещений.

А также любые иные события, не подлежащие контролю Сторон, другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

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

11.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия.

11.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, вправе в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего Договора в письменной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

12.2. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

С момента заключения настоящего Договора Участник долевого строительства выражает свое безусловное согласие:

-на межевание земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2113 (далее – земельный участок);

-на изменение границ и площади земельного участка в результате объединения, выдела, раздела, перераспределения. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком всех необходимых регистрационных действий, связанных с внесением указанных изменений в Единый государственный реестр недвижимости и Государственный кадастр недвижимости. Участник долевого строительства предупрежден и согласен с тем, что окончательные границы и размер земельного участка могут быть изменены Застройщиком и окончательно установлены под законченным строительством Многоквартирного дома определяемые в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации.

-на формирование, оформление, прекращение, изменение **Застройщиком** прав собственности и/или аренды на земельный участок и/или все земельные участки, образованные в результате раздела земельного участка;

на изменение правового режима земельного участка и/или вновь образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь, на изменение категории земель, вида разрешенного использования;

-на постановку и снятие с кадастрового учета земельного участка и/или вновь образованных земельных участков и регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

-на возникновение и изменение в правах залога на земельный участок и/или вновь образованные земельные участки, возникающий, в том числе, но не ограничиваясь, согласно Федеральному закону 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»;

-на прекращение права залога на земельный участок и/или вновь образованные земельные участки, в том числе, но не ограничиваясь, в связи с необходимостью объединения, выдела, раздела, перераспределения;

-на возникновение прав залога на земельный участок и/или вновь образованные земельные участки;

-на передачу земельного участка и/или вновь образованных земельных участков – в залог финансово-кредитным учреждениям, третьим лицам, иным участникам долевого строительства многоквартирного жилого дома, последующих многоквартирных домов и/или иных объектов строительства, создаваемых (возводимых) на земельном участке и/или вновь образованных земельных участках;

-на разработку и внесение изменений в проектную декларацию и/или техническую документацию, связанную со строительством многоквартирного дома, последующих многоквартирных домов и/или иных объектов строительства, в том числе, но не ограничиваясь, разделенных/выделенных на этапы, очереди, создаваемых (возводимых) на земельном участке и/или вновь образованных земельных участках;

-на получение и внесение изменений в исходно-разрешительную документацию, связанную со строительством многоквартирного дома, последующих многоквартирных домов и/или иных объектов строительства, в том числе, но не ограничиваясь, разделенных/выделенных на этапы, очереди, создаваемых (возводимых) на земельном участке и/или вновь образованных земельных участках;

-на реализацию Застройщиком права самостоятельно и на свое усмотрение определять и осуществлять разделение/выделение на этапы и очередность строительства и/или ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, последующих многоквартирных домов и/или иных объектов строительства, создаваемых (возводимых) на земельном участке и/или вновь образованных земельных участках;

-на осуществление и реализацию Застройщиком всех юридических и фактических действий необходимых для поэтапного, поочередного строительства многоквартирного дома, последующих многоквартирных домов и/или иных объектов строительства, создаваемых (возводимых) на земельном участке и/или вновь образованных земельных участках;

-на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или права аренды на вновь образованные земельные участки;

Стороны решили, что заключение дополнительного соглашения к Договору в этих случаях не требуется.

12.3. Участник долевого строительства подтверждает, что обладает достаточной информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного дома. Изменения не требуют согласования с Участником долевого строительства.

12.4. Участник долевого строительства гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора, им получены согласия и разрешения, необходимые и достаточные для совершения сделки по заключению настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

12.5. Любая информация (техническая, юридическая, финансовая, коммерческая и иная информация), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

12.6. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию, полученную ими в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 10 лет с даты прекращения настоящего Договора, какому-либо третьему лицу без предварительного письменного разрешения друг друга и обязуются использовать ее только для целей, достигаемых в рамках настоящего Договора.

12.7. Стороны не будут допускать прямого или косвенного воспроизведения и распространения любой информации, которая была передана другой Стороной в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, если только такое воспроизведение и распространение не может быть классифицировано как деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора, не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации.

12.8. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

12.9. Не является нарушением конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по законному требованию правоохранительных и иных уполномоченных государственных органов, а также в других предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

12.10. В многоквартирном доме может быть предусмотрено строительство (создание) жилых и нежилых помещений, в том числе коммерческого или иного назначения, машино-мест и кладовых помещений, являющихся самостоятельными объектами недвижимости, на которые предусмотрено возникновение права собственности отдельных лиц. Данные помещения в состав общего имущества многоквартирного дома не входят и могут быть как оставлены Застройщиком за собой, так и реализованы им иным лицам, в том числе посредством заключения договора участия в долевом строительстве, договора купли-продажи и прочим договорам. В отношении вышеуказанных помещений право общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не возникает.

12.11. Помещения в многоквартирном доме, кроме указанных в пункте 12.10. настоящего Договора, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, относятся к общему имуществу многоквартирного дома и принадлежат в соответствии со статьей 290 Гражданского кодекса РФ, статьей 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. На данные помещения оформление права собственности отдельных лиц не предусмотрено. Передача указанного имущества по акту приема-передачи не производится.

13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

13.2. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

13.3. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

13.4. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

13.5. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника долевого строительства (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору) последний обязан возместить Застройщику расходы, связанные с исполнением настоящего Договора (включая, но, не ограничиваясь: государственная пошлина за государственную регистрацию Договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего Договора), в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика.

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

13.6. Указанную, в пункте 13.5. настоящего Договора, сумму Участник долевого строительства обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения настоящего Договора/ отказа от исполнения настоящего Договора.

13.7. 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.

13.8. В случае не достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

13.9. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон. Стороны обязуются внести необходимые изменения в настоящий Договор, в том числе связанные с изменением параметров Объекта долевого строительства, а также по обоснованному и соответствующему действующему законодательству Российской Федерации требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

13.10. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, нарочно или заказным отправлением по адресу Стороны, указанному в разделе 14 настоящего Договора, либо в случае изменения почтового адреса, по адресу, представленному в соответствии с п.5.3.2. настоящего Договора. В случае возврата уведомлений/извещений с отметкой «Истек срок хранения» уведомление/извещение будет считаться надлежащим. Сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором участия в долевом строительстве и о готовности объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, могут быть направлены участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре, либо иным способом, указанным в договоре.

13.11. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

13.12. С подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с ФЗ «О персональных данных» от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ выражает согласие на осуществление Застройщиком в целях исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, а также действующим законодательством Российской Федерации, любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение следующих персональных данных (в том числе специальных и биометрических категорий): фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; пол; гражданство; состояние в браке, состав семьи; паспортные данные, адрес места жительства, дата регистрации по месту жительства; номер телефона; идентификационный номер налогоплательщика; номер страхового свидетельства государственного пенсионного страхования. Согласие вступает в силу с момента подписания настоящего Договора и действует до истечения 5 (пяти) лет с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту.

13.13. Лица, которые подписали настоящий Договор, подтверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего Договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по настоящему Договору; при заключении настоящего Договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; настоящий Договор заключается ими в

соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; настоящий Договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых для Участника обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной).

Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора и иных предусмотренных настоящим Договором документов, соглашений, сделок, для совершения необходимых юридических и фактических действий, не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

Настоящим Участник (Участники) долевого строительства заявляет, что на момент подписания Договора:

- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;

- в суд не подано заявление о признании его банкротом;

- в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Участник (Участники) долевого строительства обязуется письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с момента их возникновения.

13.14. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, один экземпляр - для Участника долевого строительства, один экземпляр - для Застройщика. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13.15. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

1. План расположения Объекта долевого строительства на этаже с отображением границ (месторасположения) квартиры в пределах этажа Многоквартирного дома (Приложение №1);

2. Ведомость отделки квартиры в Многоквартирном доме (Приложение №2).

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

| 14.1. Застройщик: | 14.2. Участник долевого строительства: |
|--|--|
| <p>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Еврострой» Адрес местонахождения: 423461, Республика Татарстан (Татарстан), М.Р-Н АЛЬМЕТЬЕВСКИЙ, Г.П. ГОРОД АЛЬМЕТЬЕВСК, Г АЛЬМЕТЬЕВСК, УЛ ИВАНА НОВИКОВА, Д. 1, К. 1, ПОМЕЩ. 1001 ОГРН 1171690058430 ИНН 1644090206 КПП 164401001 р/с 40702810062000058123 ОТДЕЛЕНИЕ «БАНК ТАТАРСТАН» №8610 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 тел/факс 8(8553)44-11-11</p> | |
| <p>Директор _____ В.В.Богданов МП</p> | |

План расположения Объекта долевого строительства
на этаже с отображением границ (места расположения) квартиры в пределах этажа
Многоквартирного дома

Секция __, этаж __, квартира № ____ (условный)



Примечание: Расстановка на вышеуказанном плане межкомнатных дверей, мебели, сантехнического, кухонного и иного оборудования, предметов интерьера предлагается Участнику долевого строительства только для сведения, как возможный вариант их размещения в помещении. Указанные элементы, включая но не ограничиваясь - отделка, межкомнатные двери, мебель, сантехническое, кухонное и иное оборудование, предметы интерьера, в предмет настоящего Договора не входят.

Подписи Сторон

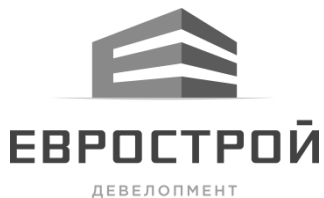
Застройщик:

Директор
ООО СЗ «Еврострой»

_____ В.В.Богданов

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /



Приложение №2 к Договору _____-ОЛ2
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «_____» _____ 202__г.

Ведомость отделки квартиры
в многоквартирном доме: «Многоквартирный многоэтажный жилой дом с инженерными сетями по
ул. Гафиатуллина, д.60 в г.Альметьевск Республики Татарстан»

Подписи Сторон

Застройщик:
Директор
ООО СЗ «Еврострой»

_____ В.В.Богданов

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /