Договор
участия в долевом строительстве № ____

г. Ростов-на-Дону ___ _____ 20____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КП №5», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Ефименко Геннадия Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и участник долевого строительства **_____, __.__.___ года рождения, место рождения _____, паспорт __ ___№ _____, выдан: _____, дата выдачи: __.__.___ , код подразделения ___-____, зарегистрирован по адресу:_____,** именуем__ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

1.ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется на основании Разрешения на строительство № 61-44-042901-2023, выданного 21.11.2023 года Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, построить **«Многоквартирный жилой дом (жилой комплекс) с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой (поз. 2) по ул. Текучева, 205 г. Ростов-на-Дону» (далее – Жилой дом)** на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0040206:344 и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора, в собственность Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

	Секция № 2.1	Секция № 2.2	Секция № 2.3	Секция № 2.4	Всего
Количество этажей, в т.ч. подвальный	26	26	26	26	26
Этажность	25	25	25	25	25
Общая площадь жилого дома (кв.м.)	83287,65				
Количество квартир	384	336	384	336	1440
Количество машино-мест в подземной автостоянке	248				
Материал наружных стен и каркас жилого дома	Монолитный железобетонный каркас. Наружные стены с 1-го по 25-й этажи – двухслойные с лицевым слоем из кирпича.				
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные. Железобетонные.				
Сейсмостойкость	6 баллов				
Класс энергоэффективности	В				

1.2. Объектом долевого строительства по настоящему договору является машино-место, расположенное в подземной автостоянке Жилого дома (далее – «Объект долевого строительства» или «Машино-место»), а именно:

Номер машино-места	
Этаж расположения	-1
Площадь машино-места	

1.3. К настоящему договору прилагается графический план подземного этажа **на уровне - 1** с выделенными в цвете границами Объекта долевого строительства (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Указанные в пункте 1.2 Договора площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в п.1.2. настоящего Договора, и данными технической инвентаризации, перерасчет цены договора не производится. Расхождение в площади, не превышающее 5% (пять процентов), не признается Сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, и не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, и не влечет изменения цены договора.

1.5. Номер Машино-места, указанный в п. 1.2 Договора, является предварительным (проектным). До момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с порядком, установленным действующим законом (по данным технической инвентаризации), Машино-месту может быть присвоен иной номер. В указанном случае подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Дольщик обязуется уплатить Застройщику цену Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, без НДС.

Указанная цена Объекта долевого строительства является фиксированной и перерасчету не подлежит.

2.2. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного Кодекса РФ и п. 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ») в цену Объекта долевого строительства по настоящему Договору включена стоимость общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Цена Договора зачисляется Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в банке ВТБ (ПАО), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.3.1. Уплата цены Договора производится Дольщиком в следующем порядке:

- Денежные средства в размере ( ) рублей 00 копеек, без НДС, уплачиваются Дольщиком за счет собственных денежных средств на счет эскроу в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее __.__.**20**___ г.

2.3.2. В случае, если оплата по настоящему Договору будет произведена Дольщиком способом, не предусмотренным условиями настоящего Договора (в том числе, но не исключительно: перечисление денежных средств на расчетный счет Застройщика, перечисление денежных средств третьим лицом, не являющимся Дольщиком, иное перечисление денежных средств в целях исполнения Договора, осуществленное с нарушением порядка, установленного настоящим пунктом Договора), Дольщик обязуется бесспорно компенсировать Застройщику все возникшие затраты (банковские комиссии, сборы, иные платежи, пени), связанные с возвратом таких денежных средств Дольщику, при этом Застройщик оставляет за собой право удержать сумму понесенных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Дольщику.

Оплата по настоящему Договору способом, не предусмотренным Договором, является ненадлежащим исполнением обязанности Дольщиком по оплате цены Договора, и Застройщиком не принимается.

2.4. Условия договора счета эскроу предусмотрены в настоящем Договоре и правилах совершения операций по счетам эскроу в Банке (Эскроу-агент):

2.4.1. Депонируемая сумма _____ (_____) рублей 00 копеек, без НДС;

2.4.2. Срок зачисления денежных средств на Счет эскроу предусмотрен в п. 2.3.1 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

2.4.3. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию указан в п. 4.1.1 настоящего договора;

2.4.4. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 30.09.2027 года;

2.4.5. Комиссионное вознаграждение Банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

2.5. Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы является предоставление Застройщиком банку (Эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, либо
- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.6. Датой исполнения обязанности Дольщика по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу.

Дольщик соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику возникает только после полной оплаты цены Договора. Застройщик вправе, по своему усмотрению, принять решение о передаче Дольщику Объекта долевого строительства по передаточному акту до момента полной оплаты цены Договора с учетом пунктов 2.7–2.9 настоящего Договора, а также с обязательным утверждением Сторонами графика платежей.

2.7. Стороны определили, что в случае, если Объект долевого строительства будет передан Дольщику по передаточному акту до оплаты Дольщиком цены настоящего Договора в полном объеме, то в отношении данного Объекта долевого строительства у Застройщика возникает право залога (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

2.8. Указанный в пункте 2.7. настоящего договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Дольщика по:

1) оплате цены настоящего Договора;

2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в качестве возмещения убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения

обязательств Дольщиком по оплате цены Объекта долевого строительства в полном объеме, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или действующим законодательством денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную стоимости Объекта долевого строительства, установленной настоящим Договором.

2.9. Застройщик (залогодержатель) вправе обратить взыскание на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом, в том числе - графика платежей.

3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ

3.1. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком и размещенных на официальном интернет-сайте Банка по адресу www.vtb.ru (далее – Правила).

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Дольщик) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Дольщика) путем открытия Банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Дольщика), который открывается не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Дольщика) настоящего Договора и документов согласно Правилам.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Эскроу-агенту Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

3.2. Депонент (Дольщик) обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

3.3. Бенефициар (Застройщик) извещается Банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и Банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

3.4. Дольщик обязуется уведомить Банк (Эскроу-агента) обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка (Эскроу-агента) соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Обязанности Застройщика:

4.1.1 Застройщик обязуется:

- обеспечить строительство Жилого дома в объеме, предусмотренном проектной документацией;
- ввести Жилой дом в эксплуатацию во 1 (первом) квартале 2027 года.

Днём ввода Жилого дома в эксплуатацию (окончания строительства) считается день подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

- передать в собственность Дольщика Объект долевого строительства не позднее 30 сентября 2027 года при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору (в том числе, обязательств по оплате цены Договора) в полном объеме.

4.1.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Объект долевого строительства вместе с долей в общем имуществе в Жилом Доме и часть земельного участка, на котором построен Жилой дом, в срок, указанный в п.4.1.1 Договора, по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.1.3. Застройщик обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 11.2 Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

В случае, если Дольщик не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 4.3.3. настоящего договора, а также при уклонении или отказе Дольщика от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного п. 4.3.3 Договора, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего передаточного акта.

4.1.4. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.1.5. Застройщик обязуется обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи Дольщику.

4.1.6. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить Дольщику (Депоненту) оригинал/копию настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке, для предоставления в Банк (Эскроу-агенту) согласно п. 3.2 Договора.

4.1.7. Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию Жилого дома изменения, касающиеся изменения уполномоченного Банка (Эскроу-агента), в котором участниками долевого строительства открываются счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве Жилого дома.

4.2. Права Застройщика:

4.2.1. Застройщик обязан предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию. Покупателю должна быть предоставлена полная и достоверная информация об объекте долевого строительства, подлежащего передаче участнику долевого строительства, а переданный объект должен полностью соответствовать условиям договора и проектной документации.

4.2.2. Застройщик имеет право выполнить свои обязанности по настоящему Договору (п. 4.1.1 Договора) досрочно, при этом передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в порядке, установленным настоящим Договором.

4.2.3. Участник долевого строительства уведомлен о праве Застройщика реализуемого в рамках ст.161 ЖК РФ, на заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией в срок не более пяти дней с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод (РнВ) многоквартирного дома по обслуживанию внеплощадочных и/или внутриплощадочных инженерных сетей, сооружений и оборудования (протяженностью - до внешней стены многоквартирного дома) для целей обеспечения их содержания в исправном состоянии, осуществления своевременного обслуживания и бесперебойного снабжения многоквартирного жилого дома необходимыми коммунальными ресурсами.

4.3. Обязанности Дольщика:

4.3.1. Произвести оплату цены Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленным разделом 2 настоящего Договора.

4.3.2. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

4.3.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности к передаче Объекта долевого строительства.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, 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.

4.3.4. С даты принятия Объекта долевого строительства (в том числе, с даты составления Застройщиком одностороннего передаточного акта и иных событий, указанных в п. 4.1.3. настоящего Договора), Дольщик получает фактический доступ в Объект долевого строительства в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя коммунальных платежей, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании, текущем и капитальном ремонте Жилого дома пропорционально площади Объекта долевого строительства, для чего обязуется заключить договор с обслуживающей Жилой дом организацией.

4.3.5. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления прав собственности на Объект долевого строительства.

4.3.6. В трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), а также о смене контактного номера телефона, адреса электронной почты, произошедших в период действия настоящего Договора. В случае неисполнения указанной обязанности Дольщиком, все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу (адресу для направления почтовой корреспонденции), номеру телефона, адресу электронной почты и т.д. считаются направленными Застройщиком надлежащим образом.

4.3.7. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом, и приводящие к деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома, его элементов, и проведение которых не предусмотрено проектной документацией (включая установку (сооружение) снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

4.3.8. В случае, когда Дольщик обязан зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия с учетом положений пунктов 2.7 – 2.9 настоящего Договора, одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщик обязуется зарегистрировать залог Объекта долевого строительства в пользу Застройщика, где залогодателем является Дольщик, а залогодержателем – Застройщик.

4.4. Дольщик вправе:

4.4.1. Уступать право требования по настоящему Договору в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

5. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.

5.1. Уступка Дольщиком третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

5.2. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта (акта приема-передачи Объекта долевого строительства).

5.3. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки несут стороны договора уступки.

5.4. При намерении Дольщика совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

5.5. В течение 30 (тридцати) дней с момента поступления заявление Застройщик предоставляет справку об исполнении обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве, а также согласие или отказ в уступке прав по договору.

5.6. Застройщик не несет ответственности по договорам Дольщика с третьими лицами.

5.7. Дольщик обязан в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования предоставить Застройщику 1 (один) зарегистрированный экземпляр такого договора. В случае неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, Застройщик снимает с себя ответственность за ненадлежащее уведомление нового дольщика (цессионария по договору уступки права требования) о готовности Объекта долевого строительства к передаче после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Жилой дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе передать Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

6.4. Дольщик осведомлен, что в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства возможно образование дефектов, возникающих в результате нормальной эксплуатации, в том числе вследствие усадки жилого дома. Такие дефекты не являются строительными недостатками, и претензии по ним не могут быть предъявлены Дольщиком Застройщику.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры между сторонами по исполнению настоящего договора разрешаются в досудебном порядке. Срок ответа на претензию - 30 дней. При недостижении согласия Стороны передают спор в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней извещать друг друга.

10.2. Со дня государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщик одновременно приобретает право общей долевой собственности на помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир, кладовых, нежилых помещений (офисов) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

10.3. Дольщик на основании ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Дольщика и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Дольщика, и подтверждает, что, давая такое согласие, Дольщик действует своей волей и в своем интересе.

При этом согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может обрабатывать персональные данные, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Дольщиком для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, исполнением настоящего Договора, последующей передачей в собственность Дольщика Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности Дольщика на Объект, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика или других лиц, передачу данных в органы государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома и Объекта долевого строительства, предоставления Дольщику информации об оказываемых Застройщиком услугах, и распространяется на следующую информацию о Дольщике: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Дольщика, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные), предусмотренная Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

10.4. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором, подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Дольщику запрещается посещение строительной площадки Жилого дома и Объекта долевого строительства в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

10.5. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией и проектной документацией по строительству Объекта долевого строительства, в том числе, с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома, заключение экспертизы проектной документации, проектная документация)**.**

10.6. Дольщик осведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 61:44:0040206:344 может быть передан в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору.

10.7. Застройщик вправе произвести раздел, выдел, объединение и/или перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:44:0040206:344, в результате которого, в частности, образуются новые земельные участки, а также части земельного участка для целей, связанных со строительством, включая, но не ограничиваясь установлением сервитута. Настоящий договор является согласием Дольщика на такой раздел, выдел, объединение и/или перераспределение. Вновь образуемые в результате раздела земельные участки подлежат постановке Застройщиком на государственный кадастровый учет с регистрацией в установленном законом порядке права собственности Застройщика на них в едином государственном реестре недвижимости.

10.8. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что Застройщиком предоставлена полная информация о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, описание местоположения и иная информации о строящемся Жилом доме с учетом окружающей обстановки, в том числе сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, что в свою очередь обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Дольщиком помещения в Жилом доме.

10.9. Дольщик извещен и согласен с тем, что после ввода в эксплуатацию Жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Жилого дома в эксплуатацию, до выбора управляющей организации собственниками помещений в Жилом доме в порядке, установленном законом. Дольщик оплачивает управляющей организации плату за содержание принадлежащего ему помещения (Объекта долевого строительства) и общего имущества Жилого дома, а также плату за потребленные коммунальные ресурсы со дня приемки такого помещения от Застройщика по передаточному акту.

10.10. По общему правилу днем получения уведомления Дольщиком является: при личном получении уведомления - день передачи уведомления Дольщику лично либо его представителю под расписку; при отправлении уведомления по почте – уведомление считается полученным, если оно было направлено заказным письмом с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в пункте 11.2 Договора, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было вручено или адресат не ознакомился с ним. Иной порядок определения даты получения уведомления Дольщиком может быть установлен императивными (обязательными) нормами действующего законодательства Российской Федерации, положениями настоящего Договора, в частности, если условиями настоящего Договора предусмотрено, что обязательства по уведомлению или направлению документов Дольщику считаются исполненными Застройщиком с момента их направления по почте.

Все уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, которые закон обязует направлять Дольщику почтой либо лично под расписку, считаются надлежащим образом направленными путем публикации и/или размещения информации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика и Единой информационной системе жилищного строительства.

10.11. Стороны пришли к соглашению об использовании Застройщиком факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему и другие документы, заключаемые между Застройщиком и Дольщиком, а также различные справки, согласия, письма, предоставляемые Застройщиком Дольщику по настоящему Договору.

10.12. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.13. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах по одному для каждой из Сторон.

10.14. Договор подписан с приложениями:

Приложение №1 (план подземного этажа Жилого дома);

11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

11.1. ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КП №5»
344022, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, д. 6, офис 802.3.
ИНН 6163222120; КПП 616301001; ОГРН 1216100005550

/ /

11.2. ДОЛЬЩИК:

Адрес для направления почтовой корреспонденции

СНИЛС:

Электронная почта:

Настоящим в соответствии со ст. 9 ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. и п. 10.3 настоящего Договора я даю согласие на обработку персональных данных.

/ /

Приложение №1 к договору участия
в долевом строительстве № _____
от «___» _____ 20__ г.

ОБРАЗЕЦ

«ЗАСТРОЙЩИК»

_____ / Ефименко Г.А. /

«ДОЛЬЩИК»

_____/ _____