

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

Белгородская область,
город Старый Оскол

« ____ » _____ 2022г.

Акционерное общество Специализированный застройщик «КМАпроектжилстрой» (АО СЗ «КМАПЖС»), ИНН 3128001437, ОГРН 1023102357266, адрес (место нахождения) РФ, Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 62, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Моргунова Сергея Яковлевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин РФ _____, « ____ ». ____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____ выдан _____, дата выдачи _____ года, код подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрирован по адресу: _____, номер телефона: _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

1.2. Застройщик принимает Участника в долевое участие в строительстве многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Белгородская область, город Старый Оскол, микрорайон Степной, дом **32Г** (далее – «Жилой дом»), на земельном участке площадью 15167 квадратных метров с кадастровым номером 31:06:0238001:4184, категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: «для строительства многоэтажных жилых домов» (далее – **Земельный участок**) для приобретения Участником прав собственности на указанный в пункте 2.2 Договора объект недвижимости (далее - **Объект долевого строительства**).

1.3. В период строительства или после окончания строительства Жилого дома ему присваивается почтовый адрес, который может не совпадать со строительным адресом.

1.4. Основные характеристики Жилого дома согласно проектной документации:

Сведения о многоквартирном доме, в котором располагается объект долевого строительства	
Вид строящегося объекта недвижимости	Многokвартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	7
Общая площадь многоквартирного дома	5022,62 м2
Материал наружных стен	Наружные стены надземной части (многослойные) из камней керамзитобетонных пустотелых с утеплением минераловатными плитами и облицовкой лицевым кирпичом.
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия с круглыми пустотами
Кровля	Плоская
Класс энергоэффективности	В
Сейсмостойкость	5 баллов

1.5. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании:

-Договора аренды земельного участка для строительства №20-1/21 от 04.06.2021г., дата и номер записи о регистрации: 31:06:0238001:4184-31/076/2021-2 от 18.06.2021г., на основании которого Застройщику предоставлено право аренды на Земельный участок площадью **15167,0**

квадратных метров с кадастровым номером 31:06:0238001:4184, категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для строительства многоэтажных жилых домов, **срок аренды до 03.12.2023г.**, который может быть продлен в соответствии с действующим законодательством.

- Разрешения на строительство № 31-06-12945-2022 от 30 ноября 2022 года, выданного Администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области;

- Проектной декларации № 31-000415 от 23.12.2022 г., ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в офисе Застройщика АО СЗ «КМАПЖС», расположенном по адресу: Белгородская область, город Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 62, а также на сайте: <http://НАШ.ДОМ.РФ>.

- согласованной и утвержденной надлежащим образом проектной документации, включающей в себя все внесенные в нее изменения.

1.6. Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора Участник получил и ознакомлен с содержанием документов, указанных в п. 1.5 Договора, со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства, с планировочным месторасположением Жилого дома и Объекта долевого строительства, проектными планировками размещения помещений, дверных проемов и оконных блоков Объекта долевого строительства, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст.ст. 20, 21 Федерального закона № 214-ФЗ, а также подписанием настоящего договора Участник подтверждает, что ему в соответствии со ст.ст. 8,9,10 Закона РФ № 2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ, Участник ознакомлен с порядком внесения изменений в указанную информацию и документацию, с порядком ознакомления с внесенными изменениями в указанную информацию и документацию.

1.7. Условие привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства Жилого дома - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

1.8. Информацию и документацию, касающуюся строительства Жилого дома Застройщик вправе размещать также на официальном сайте Застройщика: <http://www.kmapjs.ru>

1.9. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом, в состав которого входит Объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (или его части – этапа, части, очереди строительства) передать Объект долевого строительства Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств, а Участник обязуется уплатить указанную в Договоре цену и принять в порядке, установленном настоящим Договором, Объект долевого строительства у Застройщика по акту приёма-передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома (или его части – этапа, части, очереди строительства).

2.2. Объектом долевого строительства является квартира (жилое помещение), имеющая следующие характеристики согласно проектной документации:

Сведения об объекте долевого строительства	
Проектный (условный) номер	5
Назначение	Жилое помещение
Этаж	2
Блок-секция	3
Проектная площадь, включая площадь помещений вспомогательного использования, площадь дверных проемов, лоджии(й) балкона(ов) (при этом, площадь лоджии(ий), балкона(ов) указана с учетом понижающего коэффициента для лоджии – 0,5; для балкона – 0,3)	94,75 кв.м.
Общая проектная площадь (без учета лоджии(й), балкона (ов))	89,71 кв.м.
Количество комнат	3

Площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении	отражены в Приложении №1 к Договору
Проектная площадь лоджии(й), балкона(ов)	Л – 4,79 кв.м + 5,29 кв.м

2.3. Месторасположение и планировка Объекта долевого строительства указаны в Приложении №1 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.4. Описание Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику указано в Приложении № 2 к Договору, которое является неотъемлемой его частью.

2.5. Площадь Объекта долевого строительства является проектной, а потому приблизительной.

Окончательное определение фактической площади Объекта долевого строительства производится после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию по фактическим обмерам (фактическая площадь) на основании данных технической документации на Жилой дом, изготовленной в соответствии с требованиями законодательства РФ.

2.6. Стороны допускают отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства (без учета площади лоджии(й), балкона(ов)), определенной по данным технического плана Жилого дома, от общей проектной площади Объекта долевого строительства (без учета площади лоджии(й), балкона(ов)), предусмотренной пунктом 2.2 Договора, а равно отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии(й), балкона(ов)), определенной по данным технического паспорта на Жилой дом в отношении Объекта долевого строительства (квартиры), от общей проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии(й), балкона(ов), предусмотренной пунктом 2.2 Договора, **в пределах 2 (двух) процентов.**

Такие отклонения считаются допустимыми, т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением его размеров.

2.7. В случае отклонения проектной и фактической площади Объекта долевого строительства свыше 2 (двух) процентов стоимость Объекта долевого строительства подлежит перерасчету в сторону его увеличения или уменьшения в соответствии с условиями настоящего Договора, в таком случае Стороны обязуются подписать **дополнительное соглашение**, которым определить окончательную стоимость Объекта долевого строительства по установленной фактической его площади.

2.8. Право собственности Участника на Объект долевого строительства после передачи Участнику Объекта долевого строительства по акту приёма-передачи подлежит государственной регистрации в установленном порядке. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора на дату его заключения составляет – _____ (_____) **рублей _____ копеек** (НДС не облагается в соответствии со ст. 149 НК РФ) и определяется как произведение размера проектной общей площади Объекта долевого строительства (включая площадь помещений вспомогательного использования, площадь дверных проемов, лоджии(й) балкона(ов) (при этом, площадь лоджии(ий), балкона(ов) указана с учетом понижающего коэффициента для лоджии – 0,5; для балкона – 0,3)) на цену одного квадратного метра проектной общей площади Объекта долевого строительства, которая равна – _____ (_____) **рублей 00 копеек.**

Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных Договором.

3.2. Расчеты по Договору осуществляются между Сторонами в соответствии со ст. ст. 15.4, 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ с использованием **счетов эскроу.**

Подписанием Договора Стороны достигли согласия в том, что:

- Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Сокращённое фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru номер телефона: +7 495 620-91-91.

• Бенефициар: Акционерное общество Специализированный застройщик «КМАпроектжилстрой» (АО СЗ «КМАПЖС»), место нахождения: 309511, Белгородская область, город Старый Оскол, микрорайон Олимпийский, 62; адрес электронной почты: pr@kmapjs.ru.

• Депонент: _____, «__»____ года рождения, место рождения: _____, паспорт: _____ выдан _____, дата выдачи «__»____ года, код подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрирован по адресу: _____, номер телефона: _____.

• Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей __ копеек.**

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в банке: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента), в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и соответствующим договором счета эскроу.

3.3. Денежные средства (Цена Договора), указанные в пункте 3.1. Договора, Участник вносит любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации, на счет эскроу в соответствии с пунктом 3.2. Договора, в следующем порядке:

3.3.1. 100 % от цены Договора, указанной в п. 3.1., что составляет денежную сумму в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек** – в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

3.3.2. Денежные средства на эскроу-счет вносятся Участником **не ранее дня**, следующего за днем государственной регистрации Договора (п.4 ст.15.5 Федерального закона № 214-ФЗ).

3.3.3. Участник вправе внести всю сумму сразу либо один или несколько платежей в пределах срока, указанного в пункте 3.3.1 Договора, но не ранее дня, следующего за днем государственной регистрации Договора.

3.3.4. Участник обязуется предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие выполнение им (Участником) обязательств по оплате цены Договора в течение **3 (трех) рабочих дней** с момента исполнения обязательств по оплате в полном объеме.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что цена Договора подлежит изменению:

3.4.1. В случае изменения (корректировки) фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к проектным площадям Объекта долевого строительства, указанным в пункте 2.2. Договора, более чем на **2 (два) процента**.

В случае отклонения фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к проектным площадям Объекта долевого строительства, указанным в пункте 2.2. Договора, в пределах **2 (двух) процентов** включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, цена Договора изменению не подлежит.

3.5. В случае изменения фактической общей площади Объекта долевого строительства (без учета площади лоджии(й), балкона(ов)), а также фактической общей площади Объекта долевого строительства (с учетом площади лоджии(й), балкона(ов) с понижающими коэффициентами 0,5; 0,3 соответственно) по отношению к проектным площадям, указанным в пункте 2.2. Договора, более чем на **2 (два) процента**, Стороны производят расчет стоимости разницы площадей.

Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в пункте 3.1. Договора.

Фактическая **общая** площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

3.6. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет больше проектных площадей более чем на **2 (два) процента**, то Участник обязуется уплатить Застройщику возникшую разницу в день подписания Сторонами акта приёма-передачи.

3.7. Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства будет меньше проектных площадей более чем на **2 (два) процента**, то Застройщик обязуется вернуть Участнику разницу в течение **10 (Десяти) рабочих дней** после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

3.8. Все расходы, возникающие при оформлении документации технической инвентаризации Объекта долевого строительства и государственной регистрации Объекта долевого

строительства в собственность, оплачиваются Участником самостоятельно и в цену Договора не включены.

3.9. Для заключения *договора счёта эскроу* Застройщик предоставляет в Банк, подписанный Сторонами настоящий Договор и уведомляет Участника о необходимости подписания *договора счёта эскроу*.

Участник обязан не позднее 2 (двух) рабочих дней после уведомления Застройщиком подписать *договор счёта эскроу* в выбранном Застройщиком Банке.

Участник вносит денежные средства на счет эскроу после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

3.10. Условное депонирование денежных средств на счете эскроу осуществляется на срок ввода Жилого дома (этапа, части, очереди строительства) в эксплуатацию, указанный в проектной декларации, и действует в течение 6 месяцев после указанной даты.

3.11. Для получения Застройщиком на расчетный счет денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенные Застройщиком копии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Жилого дома (этапа, части, очереди строительства) или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

3.12. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику на счет Участника, указанный в настоящем Договоре, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 3.11 Договора, по истечении срока, предусмотренного Договором;

- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;

- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора в случаях, предусмотренных настоящим Договором;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.13. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счёта эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по *договору счёта эскроу*, заключенному прежним Участником.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1. требовать от Участника оплаты цены Договора в порядке, сроки и размере, установленные Договором;

4.1.2. самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели Договора и совершать эти действия;

4.1.3. вносить изменения в проектную документацию Жилого дома. В случае внесения таких изменений, Застройщик публикует внесенные изменения в проектной документации на сайте, указанном в пункте 1.5 Договора;

4.1.4. в случае нарушения сроков и/или порядка уплаты цены Договора, а также, в иных случаях, предусмотренных Договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть Договор по правилам, установленным действующим законодательством и Договором.

4.1.5. Без дополнительного согласования и уведомления Участника получать разрешения на строительство многоквартирных жилых домов и иных объектов капитального строительства и осуществлять строительство на Земельном участке с кадастровым номером 31:06:0238001:4184 (и земельных участках, которые будут образованы в результате его преобразования) для реализации масштабного инвестиционного проекта жилищного строительства «*Концепция строительства среднеэтажной и многоэтажной застройки с магазинами по адресу: г. Старый Оскол, микрорайон Степной*» с учетом внесенных изменений и дополнений в данную концепцию.

4.1.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором, Федеральным законом №214-ФЗ, Гражданским кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1. в предусмотренный Договором срок в соответствии с проектной документацией своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Жилой дом и в установленном порядке получить разрешение на его ввод в эксплуатацию;

4.2.2. после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику *по акту приёма-передачи Объекта долевого строительства* в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

Обязанность передать Объект долевого строительства возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Участником цены Договора в полном объеме и выполнения Участником иных обязательств по настоящему Договору;

4.2.3. в срок, установленный настоящим Договором, направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ;

4.2.4. В течение 10 календарных дней с даты подписания Договора совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, предоставить в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, совместно с Участником в уполномоченную для принятия документов на государственную регистрацию Договора организацию заявление и все необходимые документы для государственной регистрации Договора (ст.18 Федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

4.3. Участник вправе:

4.3.1. при условии выполнения своих обязанностей по Договору получить Объект долевого строительства;

4.3.2. пользоваться правами, предусмотренными Договором, Федеральным законом №214-ФЗ, Гражданским кодексом РФ и иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4.4. Участник обязан:

4.4.1. в течение 10 календарных дней с даты подписания Договора совершить действия, необходимые для его государственной регистрации, предоставить в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования, совместно с Застройщиком (его представителем) в уполномоченную для принятия документов на государственную регистрацию Договора организацию заявление и все необходимые документы для государственной регистрации Договора (ст.18 Федерального закона от 13.07.2015 N218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости");

4.4.2. незамедлительно уведомлять Застройщика о любых, ставших ему известными, случаях возникновения оснований для приостановления, либо отказа в государственной регистрации;

4.4.3. своевременно в установленном Договором порядке и в полном объеме оплатить цену Договора; нести сопутствующие данной сделке расходы: по оплате услуг изготовления технического паспорта Объекта долевого строительства (в случае необходимости его оформления); по оплате госпошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений о внесении изменений в Договор и права собственности Участника на Объект недвижимости; по оплате госпошлины за нотариальные действия и услуги нотариуса в случаях, если это необходимо для заключения и исполнения Договора;

4.4.4. приступить к приемке Объекта долевого строительства, принять его и подписать акт приёма-передачи в срок, указанный в п. 5.6. настоящего Договора;

4.4.5. в течение 10 (десяти) календарных дней с момента подписания акта приёма-передачи подать документы на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и представить Застройщику копию расписки в приеме документов в течение 3 (трех) календарных дней с даты выдачи расписки. В случае нарушения указанного в настоящем пункте срока Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 500 (пятьсот) рублей за каждый день просрочки и возместить в полном объеме причиненные убытки (материальные потери Застройщика, вызванные просрочкой со стороны Участника) сверх неустойки (пени). При этом неустойка (пени) подлежит оплате Участником в полном объеме независимо от размера причиненных убытков путем

внесения денежных средств в кассу или на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре.

4.4.6. после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства за свой счет нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, оплате коммунальных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, а в случае необоснованного отказа от подписания либо уклонения от приёмки Объекта долевого строительства - со дня, следующего за днем, в который должна была быть произведена приёмка Объекта долевого строительства. В случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник обязан компенсировать их в течение 30 дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

4.4.7. после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней обязан заключить договор на управление, эксплуатацию и обслуживание Объекта долевого строительства с Управляющей организацией или ТСЖ, после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства нести ответственность за содержание и охрану Объекта долевого строительства, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования;

4.4.8. после подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства осуществлять эксплуатацию Объекта долевого строительства с соблюдением норм жилищного законодательства РФ, а также Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя РФ №170 от 27.09.2003 года;

4.4.9. письменно извещать Застройщика об изменении предусмотренных Договором данных Участника, в том числе, фамилии, имени, отчества, адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, номера телефона, адреса электронной почты, платежных и иных реквизитов в течение 3 (трех) календарных дней со дня таких изменений. В случае несообщения об указанных изменениях риск наступления возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Участника.

4.4.10. В случае уступки прав требований по настоящему Договору, уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору и предоставить Застройщику 1(один) экземпляр Соглашения(договора) уступки прав требований с отметкой о государственной регистрации (оригинал либо нотариально заверенная копия) в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации такого Соглашения (договора).

В случае невыполнения условий настоящего пункта Договора, обязательства Застройщика, исполненные в отношении Участника, уступившего права требования по Договору, считаются исполненными надлежащим образом, а Застройщик имеет право обжаловать Соглашение (договор) уступки прав в судебном порядке.

4.4.11. Нести расходы, связанные с подачей документов на государственную регистрацию Договора в электронной форме через уполномоченные организации и прав на Объект долевого строительства.

4.5. Участник не вправе:

4.5.1. производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания акта приёма-передачи;

4.5.2. осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства и согласования с уполномоченными органами;

4.5.3. устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

5. СРОКИ СТРОИТЕЛЬСТВА.

ПОРЯДОК ПРИЁМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома - **1 квартал 2024 года**. Данный срок может быть Застройщиком продлен.

5.2. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику до **30.06.2024** года.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Передача Участнику Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту (акту приёма-передачи), в

котором указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная необходимая информация.

5.3. Застройщик имеет право завершить строительство Жилого дома (этапа, части, очереди строительства) досрочно и вправе досрочно передать Участнику Объект долевого строительства.

5.4. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие Застройщику на перенос срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства в пределах срока депонирования денежных средств Участника на счете эскроу без применения к Застройщику штрафных санкций, предусмотренных пунктом 7.2 Договора.

При этом, в случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.5. Объект долевого строительства передается Участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 3 настоящего Договора.

Застройщик вправе не передавать, а Участник не вправе требовать передачи ему Объекта долевого строительства по передаточному акту до момента полного исполнения Участником обязательств по оплате цены Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи объекта долевого строительства, неустойка в отношении застройщика применяться не будет.

Застройщик не менее чем за один месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных законом.

Сообщение направляется Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или может быть вручено Участнику лично под расписку.

5.6. Участник, получивший от Застройщика сообщение, указанное в п. 5.5. Договора, обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

5.7. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 5.6. Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного п.5 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.8. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома удостоверяет соответствие законченного строительством Жилого дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Объекта долевого строительства (квартиры) строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

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

6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации (с учетом внесенных в нее изменений, дополнений), условиям Договора.

Перед подписанием Договора Участник ознакомился с содержанием проектной документации Жилого дома (в том числе и Объекта долевого строительства) и подтверждает свое согласие на заключение Договора с учетом требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации.

6.1.1. Стороны достигли согласия в том, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в утвержденный *Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 N 985 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"*.

6.1.2. Стороны достигли согласия в том, что качество объектов долевого строительства в отношении видов работ, которые не регламентируются в указанных национальных стандартах и сводах правил (частях таких стандартов и сводов правил), будет соответствовать требованиям проектной документации.

6.1.3. Стороны достигли согласия в том, что при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться и качество Объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе.

6.2. Застройщик довел до сведения Участника, а Участник принял и понял информацию о том, что в Объекте долевого строительства (квартире):

6.2.1 в отопительный сезон возможны шумы (гул, стуки, пощелкивания и т.п.) в отопительной системе;

6.2.2. возможны шумы при работе лифтов или иного инженерного оборудования в пределах допустимых норм, установленных действующим законодательством;

6.2.3. возможно появление трещин на стенах с возможной деформацией отделки;

6.2.4. при недостаточном воздухообмене в квартире возможно образование конденсата, плесени, запотевание окон, что может являться следствием несоблюдения Участником режима «микропроветривание», обеспечивающего постоянный приток воздуха;

6.2.5. возникновение ситуации «сбоев» в работе вентиляционной системы в квартире: отсутствие тяги, обратная тяга, которые могут возникать в ветреную погоду, либо вследствие иных факторов (неиспользование режима «микропроветривание», обеспечивающего постоянный приток воздуха, установка герметичных дверей, устройств (и т.д.) в санузлах и ванных комнатах, заклеивание, закупоривание вытяжных отверстий).

6.2.6. система отопления двухтрубная с установкой коллекторных шкафов на лестничных клетках; от коллекторов к отопительным приборам в квартиры прокладка труб - по лучевой схеме в полу; при проведении ремонтных работ необходимо учитывать этот факт во избежание повреждения системы отопления Объекта долевого строительства (квартиры).

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, при условии надлежащей эксплуатации Жилого дома, Объекта долевого строительства (квартиры).

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта (акта приёма-передачи) Объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: сантехнику со всеми комплектующими (в том числе, санфаянс, ванну, смесители, полотенцесушитель, запорную арматуру, подводящие шланги, сифоны) приборы учета коммунальных ресурсов (холодное/горячее водоснабжение, электроснабжение), окна с фурнитурой, подоконники, входные и межкомнатные двери, напольные, настенные покрытия, плинтуса,

покрытие полов, покрытие потолков, выключатели, розетки, а также на отделочные работы Объекта долевого строительства составляет 1 год; гарантийный срок на дверные ручки, замки, и защелки составляет 6 (шесть) месяцев. Указанные в настоящем пункте гарантийные сроки исчисляются со дня подписания передаточного акта (акта приёма-передачи) Объекта долевого строительства Участнику.

В случае, если гарантийный срок на отдельные вышеуказанные элементы передаваемого имущества, установлены законом или заводом изготовителем в меньшем сроке, чем предусмотрено настоящим пунктом, то применяется соответствующий срок завода изготовителя или нормативного акта.

6.6. При обнаружении недостатков в течение установленного гарантийного срока Участник в пределах этого срока обращается к Застройщику с требованием об устранении недостатков. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц.

6.7. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика.

6.8. 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 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.9. В случае предъявления к Застройщику Участником претензии об устранении недостатков Объекта долевого строительства, такие недостатки подлежат устранению Застройщиком в течение 45 дней с момента получения претензии или в иной согласованный Сторонами срок.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством РФ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки (штрафа, пени).

7.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее – ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником Договора является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере, т.е. 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта (акта приёма-передачи) Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору (ч.2 ст.6 Федерального закона №214-ФЗ).

7.3. В случае неисполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, он несёт ответственность только при наличии вины.

7.4. Застройщик освобождается от ответственности в случае, если юридически значимое сообщение, адресованное Участнику, направлено ему Застройщиком по адресу, который Участник указал при заключении Договора, однако по указанному адресу по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или Участник не ознакомился с ним либо уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока

хранения, такое сообщение считается доставленным. В этом случае риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, поступившей корреспонденции, а также риск отсутствия по указанному адресу несет Участник, а юридически значимое сообщение, корреспонденция считается доставленными. Если в юридически значимом сообщении, корреспонденции содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия.

7.5. В случае неисполнения Участником обязательств о полной оплате Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, в порядке, предусмотренном п. 3.3. Договора, он уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки платежа (ч.6 ст.5 Федерального закона №214-ФЗ).

Просрочка внесения Участником платежа в течение более чем 2 (двух) месяцев является существенным нарушением Участником условий настоящего Договора и основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора (ч.4,5 ст.5 Федерального закона №214-ФЗ).

7.6. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства, Участник обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник обязан возместить Затраты Застройщика на содержание общего имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства до момента подписания передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

7.7. В случае неисполнения Участником обязанности по регистрации настоящего Договора в установленный Договором срок, Застройщик вправе согласно ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора путем уведомления Участника об отказе от исполнения Договора. Обязательства по Договору прекращаются с момента получения Участником такого уведомления либо возврата уведомления Застройщику (отправителю).

7.8. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по настоящему Договору дает Застройщику право расторгнуть Договор в одностороннем (внесудебном) порядке с направлением соответствующего уведомления Участнику. Датой расторжения настоящего Договора будет считаться дата направления вышеуказанного уведомления о расторжении.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Законодательством РФ и настоящим Договором, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет Цены Договора, в порядке, предусмотренном Законодательством РФ.

7.9. При расторжении Договора по любому из оснований, Участник возвращает Застройщику все исполненное (полученное) по сделке в течение 30 календарных дней с момента расторжения Договора.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор, подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого участия.

8.3. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме и в сроки цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания акта приёма-передачи Объекта долевого строительства.

8.4. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию Сторон. В случае отказа стороны Договора от заключения дополнительного соглашения об изменении цены Договора при наступлении случаев, предусмотренных Договором,

заинтересованная сторона вправе потребовать заключения такого дополнительного соглашения в судебном порядке.

8.5. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, отказа от исполнения Участником Договора и от его регистрации, за исключением случаев, указанных в частях 1 и 1.1 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, Участник компенсирует Застройщику затраты, связанные с исполнением Договора, в том числе, затраты Застройщика по оплате госпошлины за регистрацию настоящего Договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Заказчика в соответствии с ч. 1 ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ соответствующего требования Застройщика.

8.7. Последствия расторжения Договора в одностороннем порядке определяются Федеральным законом № 214-ФЗ.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. К отношениям, вытекающим из настоящего Договора, в части, не урегулированной Договором, применяется законодательство Российской Федерации о долевом строительстве и о защите прав потребителей.

9.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путём переговоров.

9.3. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны передают спор на разрешение в судебном порядке. Соблюдение претензионного порядка обязательно. Срок рассмотрения и ответа на претензию – тридцать календарных дней с момента ее получения.

10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

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

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора относят: военные действия, забастовки, массовые беспорядки, стихийные бедствия (пожары, бури, наводнения, землетрясения и другие), террористические акты, эпидемии, ограничительные меры введенные органами исполнительной власти (в том числе для предупреждения чрезвычайной ситуации) произошедшие не по вине Сторон, иные обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля, а также нормативные и/или ненормативные акты законодательной и/или исполнительной власти, их действия или бездействия, препятствующие исполнению Договора и/или нормальным условиям деятельности Сторон.

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

10.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6-ти месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия, о чем Сторонами составляется соглашение о расторжении Договора, которое должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счёте эскроу на условиях, указанных в договоре счёта эскроу.

11.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что :

11.2.1. Жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации (изменение инженерно-технических решений, изменение фасадов, применяемых строительных материалов, оборудования и др..) при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена без

дополнительного согласования и уведомления Участника;

11.2.2. Застройщик вправе самостоятельно без дополнительного согласования и уведомления Участника вносить изменения в разрешительную, проектную, сметную, проектно-сметную документацию, технико-экономические показатели многоквартирного Жилого дома и/или Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, в части разделения строительства Жилого дома на этапы (части, очереди) строительства и ввода в эксплуатацию завершенного этапа (части, очереди) Жилого дома, увеличения/уменьшения площади застройки, площади Жилого дома, площади квартир, площади помещений общего пользования, количества/общей площади нежилых встроено-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, изменение назначения помещений, изменение прохождения сетей инженерно-технического обеспечения, изменение состава благоустройства и площади придомовой территории, плана благоустройства, общей площади и границ земельного участка, а также

11.2.3. На Земельном участке с кадастровым номером 31:06:0238001:4184 (и земельных участках, которые будут образованы в результате его преобразования) Застройщик осуществляет реализацию масштабного инвестиционного проекта жилищного строительства *«Концепция строительства среднеэтажной и многоэтажной застройки с магазинами по адресу: г. Старый Оскол, микрорайон Степной»* с учетом вносимых изменений и дополнений в данную концепцию.

11.2.4. Застройщик вправе самостоятельно без дополнительного согласования и уведомления Участника размещать и осуществлять строительство на Земельном участке (и земельных участках, которые будут образованы в результате преобразования Земельного участка 31:06:0238001:4184) иных объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных жилых домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, связи и др.), как Застройщика, так и третьих лиц.

11.2.5. Застройщик имеет право получать разрешения на строительство многоквартирных жилых домов, коммунальных объектов, иных объектов капитального строительства и осуществлять строительство на Земельном участке с кадастровым номером 31:06:0238001:4184 (и земельных участках, которые будут образованы в результате его преобразования) для реализации масштабного инвестиционного проекта жилищного строительства *«Концепция строительства среднеэтажной и многоэтажной застройки с магазинами по адресу: г. Старый Оскол, микрорайон Степной»* с учетом вносимых в ходе реализации масштабного инвестиционного проекта изменений и дополнений в данную концепцию, а Участник подписанием настоящего Договора дает Застройщику свое согласие на реализацию такого права без дополнительного согласования и уведомления Застройщиком Участника.

Изменения, указанные в подпунктах 11.2.1 - 11.2.5 настоящего пункта Договора не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации, разрешительной документации и не являются существенными изменениями проектно-сметной, разрешительной документации строящегося Жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, дающими право Участнику на расторжение Договора в соответствии с п.1.1. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ, за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части площади Объекта долевого строительства. Указанные изменения не являются основанием для изменения Цены Договора.

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

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

Участник долевого строительства согласен с тем, что право аренды на земельный участок под объектом строительства может быть передано в залог третьим лицам, по выбору Застройщика.

11.4. Подписанием настоящего Договора Участник уведомлен и даёт свое согласие Застройщику без дополнительного согласования и уведомления Участника на:

- раздел, выдел, объединение, перераспределение Земельного участка, указанного в п.1.2. Договора, его уменьшение/увеличение, межевание, любое изменение и/или уточнение его границ, вида разрешенного использования и иных характеристик;

- на формирование других (другого) земельных участков под строящийся Жилой

дом/жилые дома, коммунальные и иные объекты, на изменение, уточнение характеристик земельных участков), в том числе, в целях образования земельных участков под объекты инженерной (в т.ч. коммунальных объектов, инженерных коммуникаций (сетей и сооружений) и иных сооружений)), транспортной (парковок, автостоянок, проходов, проездов и др.) и социальной инфраструктуры и иные объекты недвижимости, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Жилого дома, и/или в целях ввода объекта в эксплуатацию (отдельных объектов капитального строительства, отдельных этапов, частей и очередей строительства). Образование новых земельных участков производится по усмотрению Застройщика с соблюдением при таком формировании земельных участков норм земельного и градостроительного законодательства в отношении Жилого дома;

- на соответствующее уменьшение предмета залога (в случае наличия такового);
- на замену предмета залога (Земельного участка) на земельный участок, с Земельного участка с кадастровым номером 31:06:0238001:4184 на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/ преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого Земельного участка;
- на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом;
- на последующую государственную регистрацию права (аренды) Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки;
- на завершение Застройщиком строительства этапа (части, очереди) строительства Жилого дома, ввод и постановку на кадастровый учет иных этапов (части, очереди) строительства Жилого дома, на строительства Застройщиком отдельных объектов капитального строительства, на Земельном участке после регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, находящийся во введенном в эксплуатацию этапе (части, очереди) строительства Жилого дома;
- на размещение (создание) на земельном участке Застройщиком и/или третьими лицами инженерных коммуникаций (сооружений), в том числе сетей инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи и др. и на регистрацию прав Застройщика и/или третьих лиц в отношении них;
- на внесение изменений, дополнений в договор аренды Земельного участка с целью разделения, выделения земельного участка и других необходимых действий для выполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору;
- подписанием настоящего Договора выражает свое согласие на прекращение залога (в случае наличия такового) на иные образованные в результате раздела, выдела, объединения Земельного участка (и других вышеуказанных в отношении него процедур) земельные участки, не отведенные для строительства Жилого дома.

11.5. Получение Застройщиком и/или третьим лицом согласия Участника на вышеуказанные в пунктах 11.2 - 11.4 Договора действия в какой-либо иной форме не требуется.

11.6. Участник подписанием настоящего Договора соглашается с тем, что раздел, выдел, объединение Земельного участка и иное любое изменение его характеристик, размещение (создание) инженерных коммуникаций (сооружений) Застройщиком и/или третьими лицами инженерных коммуникаций (сооружений), в том числе сетей инженерно-технического обеспечения: водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения, связи и др. и на регистрация прав Застройщика и/или третьих лиц в отношении них, не является существенным изменением проектной документации или характеристик Жилого дома (в целом) и Объекта долевого строительства (в частности) и не влияет на объем прав и обязанностей Участника по Договору.

Участник проинформирован о том, что Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, объединения Земельного участка и иных изменений его границ и характеристик, а также будущую недвижимость (квартиры) в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Жилого дома.

11.7. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства в

соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

11.8. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учёте 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.

11.9. Участник ознакомлен с тем, что Жилой дом и/или Объект долевого строительства строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Жилого дома внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

11.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

11.11. С момента подписания Сторонами акта приёма-передачи Объекта долевого строительства Участник самостоятельно несёт риски расходов, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

11.12. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Застройщика после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Срок рассмотрения Застройщиком извещения об уступке прав требования – тридцать календарных дней с момента получения извещения.

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

11.13. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

11.14. Застройщик вправе информировать и уведомлять Участника, а Участник дает свое согласие на информирование (получение уведомлений) от Застройщика о событиях и действиях, касающихся исполнения Договора, лично, по телефону, указанному в Договоре (в т.ч. СМС-сообщениями, WhatsApp, Viber, в т.ч. включение в группы сообществ), по электронной почте, указанной в Договоре, почтовой корреспонденцией, телеграммой. Уведомления, извещения, для которых Договором или Федеральным законом №214-ФЗ предусмотрены определенные способы доставки, являются надлежащими, если они направлены (вручены) Участнику обозначенными в Договоре или Федеральном законе №214-ФЗ, способами.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 3-х календарных дней) извещать друг друга.

11.15. Подписанием настоящего Договора Участник дает согласие Застройщику на обработку персональных данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, – любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных».

11.16. Подписанием настоящего договора Участник дает согласие Застройщику на получение рекламно-информационных рассылок и уведомлений посредством СМС-сервисов, WhatsApp, Viber, электронной почте в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от

13.03.2006г. № 38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003г. № 126-ФЗ «О связи».

11.17. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своём интересе, свободен в установлении своих прав и обязанностей на основе настоящего Договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного Договора Участник не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого Договора Участнику известны и понятны.

11.18. Настоящий Договор составлен в электронной форме и подписан сторонами электронной подписью, а также в двух экземплярах на бумажном носителе, из которых один экземпляр для Застройщика, один – для Участника. Все форматы и экземпляры Договора имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Приложение № 1 Месторасположение и планировка Объекта долевого строительства;
2. Приложение № 2 Описание Объекта долевого строительства.

12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Акционерное общество Специализированный застройщик «КМАпроектжилстрой»
Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Олимпийский, 62, ИНН 3128001437 КПП 312801001
КПП 312801001, ОГРН 1023102357266, р/с № 40702810902970005351 в АО "АЛЬФА-БАНК" ИНН
7728168971, ОГРН 1027700067328, БИК 044525593 корреспондентский счет
№ 30101810200000000593 в ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО.
Контактные телефоны: 8 (4725) 43-96-05, 43-96-06, 43-95-40, электронная почта: pr@kmapjs.ru.

Генеральный директор _____/С.Я. Моргунов/
М.П.

Участник:

_____, «__» ____ года рождения, место рождения: _____,
паспорт: _____ выдан _____, дата выдачи _____ года, код
подразделения _____, СНИЛС _____, зарегистрирован по адресу:
_____, номер телефона: _____, ИНН _____, электронная
почта: _____.

Номер счета: _____, Банк получателя: _____ БИК _____ Кор/счет

подпись

ФИО

* В случае использования Участником для оплаты по договору кредитных средств, условия Договора дополняются пунктами, согласованными с кредитными организациями и устанавливающими порядок такой оплаты и иные условия привлечения кредитных средств Участником для оплаты по Договору.

** В случае заключения Договора сторонами только в письменной форме на бумажном носителе, пункт 11.18 Договора подлежит соответствующей корректировке.

Месторасположение и планировка Объекта долевого строительства

ПЛАН
квартиры №5, расположенной на 2-м этаже, в подъезде №2, (в 2-й блок-секции)
многоквартирного жилого дома № 32Г в микрорайоне Степной в городе Старый Оскол
Белгородской области

«Застройщик»: АО СЗ «КМАПЖС»

Генеральный директор

/Моргунов Сергей Яковлевич/

«Участник»:

Описание Объекта долевого строительства

Объект долевого строительства квартира № 5 (строительный номер квартиры) состоит из 3-х комнат, будет находиться на 2-м этаже, в подъезде № 2, (в 2-й блок-секции) в многоквартирном жилом доме № 32Гв микрорайоне Степной в городе Старый Оскол Белгородской области

Объект долевого строительства выполняется с **чистовой отделкой**:

- установка металлического дверного блока;
- установка и остекление оконных блоков – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом, с отделкой откосов и подоконной доской, балконных блоков (окна и двери балкона) с остеклением однокамерным стеклопакетом с отделкой откосов и подоконной доской;
- устройство настила полов:
 - в жилых комнатах, прихожей – ламинат по подложке;
 - в кухне - гостиной – керамическая плитка или керамогранит в зоне кухни, в зоне гостиной – ламинат по подложке;
 - в ванной, санузлах - керамическая плитка или керамогранит;
- отделка стен - обои улучшенного качества;
- устройство натяжного потолка;
- установка межкомнатных дверей;
- санузлы – облицовка керамической плиткой, установка сантехнического оборудования (ванна, унитаз, умывальник);
- устройство сетей электроснабжения с установкой индивидуального прибора учёта в общем коридоре, устройство сетей горячего и холодного водоснабжения с установкой индивидуального прибора учёта в санузлах или ванных комнатах, устройство сетей теплоснабжения, включая монтаж отопления, устройство сетей водоотведения;
- устройство слаботочной системы производится до квартирной распределительной коробки с установкой переговорного устройства домофона.

«Застройщик»: АО СЗ «КМАПЖС»

Генеральный директор

/Моргунов Сергей Яковлевич/

«Участник»:

(ФИО)