

Б Л А Н К

**ДОГОВОР ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ
№ Б2-_____**

от «__» _____ 2023 г

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС: Удинский каскад**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик Сапсан»****Участник(и) долевого строительства:**
_____**Объект долевого строительства:****Адрес: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Бийская, 45****Помещение: жилое****Общая площадь: _____ кв.м.****Финансирование: _____ (собственные/кредитные средства)****Комплект документов:**

1. Договор участия в долевом строительстве;
2. Приложение № 1: Основные характеристики Объекта долевого строительства;
3. Приложение № 2: План Объекта;
4. Приложение № 3: Согласие;
5. Приложение № 4: Расписка

ДОГОВОР № Б2-____ участия в долевом строительстве

город Улан-Удэ

«__» _____ 2023 г.

Застройщик: ООО «Специализированный застройщик Сапсан», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Сариева Баира Дашиевича, действующей на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, _____ г., к/п _____, зарегистрирован: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- 1.1. **Земельный участок** - земельный участок, принадлежащий Застройщику *на праве аренды*, кадастровый номер: **03:24:033402:1195**, площадью **9899 кв.м. ±35**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного *«многоэтажная жилая застройка (высотная застройка, хранение автотранспорта)»*, адрес (местонахождение): **Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бийская, 45** (далее по тексту – «Земельный участок»).
- 1.2. **Жилой дом** – Многоквартирный жилой дом Б2 на Земельном участке, с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: **Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, ул. Бийская, 45/1**.
По окончании (в процессе) строительства Жилому дому будет присвоен (изменен) почтовый адрес в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и подъездов в Республике Бурятия.
- 1.3. **Жилой дом** является частью Жилого комплекса, строящего по единому проекту и включающего в себя строительство Жилых домов Б2, Б3, Б4, Б5, Б6.
- 1.4. **Объект долевого строительства/Объект** – жилое помещение (**квартира**), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника, согласно Приложения № 1.
- 1.5. **Проектная площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.
Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.
- 1.6. **Общая площадь Объекта долевого строительства** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, не включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.
- 1.7. Проектная документация на строительство жилого дома прошла государственную экспертизу в Автономном учреждении Республики Бурятия Управление Государственной экспертизы Республики Бурятия (АУ РБ «Госэкспертиза») - Положительное заключение государственной экспертизы № 03-1-4-0165-13 от 24.09.2013 г.
- 1.8. **План Объекта долевого строительства**, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.
- 1.9. **Банк-Кредитор/Кредитор** - Банк – _____ (место нахождения: _____, ОГРН _____, ИНН _____, К/счет _____ в _____, БИК _____, (лицензии Банка России на осуществление банковских операций № _____ от _____ года), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации.
- 1.10. **Эскроу-агент** - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА. ПОДТВЕРЖДЕНИЯ СТОРОН

- 2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:
 - 2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее по тексту – «Закон»);
 - 2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);
 - 2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество

- и сделок с ним» (в части положений, сохраняющих свою силу) и Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями).
- 2.1.4. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями).
- 2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).
- 2.3. В соответствии со ст. 3 Закона Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:
- 2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.
- 2.3.2. Разрешения на строительство № 03-24-208-2013 от «28» октября 2013 г., *выданное МУ «Комитетом по строительству Администрации г. Улан-Удэ».*
- 2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 03:24:033402:1195-03/048/2023-3 от 23.10.2023 г. Застройщиком **права аренды** на Земельный участок.
- 2.3.4. Опубликования, размещения на сайте: <http://наш.дом.рф/> проектной декларации.
- 2.3.5. Заключение о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ
- 2.3.6. Застройщик в Единой информационной системе жилищного строительства раскрывает информацию, указанную в Законе № 214-ФЗ, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.
- 2.4. Участник подтверждает, что:
- 2.4.1. до подписания настоящего Договора все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. А также, что получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию.
- 2.5. Участник настоящим дает согласие:
- 2.5.1. на передачу в залог Земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве Объекта и иных объектов недвижимости на Земельном участке.
- 2.5.2. на замену предмета залога.
- 2.5.3. на последующий залог Земельного участка.
- 2.5.4. на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п.1.1. Договора, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации Здания представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате разделения земельного участка.
- 2.5.5. на уменьшение предмета залога в связи с предстоящим разделом/объединением/перераспределением/выделом земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Здания.
- 2.5.6. на прекращение залога на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, а земельные участки (права аренды на земельные участки), образованные после раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, и не занятые под строительство Здания, не будут находиться в залоге у Участника в соответствии со ст.13 Закона 214-ФЗ.
- 2.5.7. на обработку персональных данных, в связи с чем обязуется дать Застройщику согласие по форме в Приложении № 3.
- 2.5.8. на внесение изменений в проектную документацию.
- 2.5.9. При необходимости в целях раздела/объединения/перераспределения/выдела земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, государственной регистрации указанных изменений, в том числе изменения предмета залога, Участник обязуется предоставить Застройщику в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента получения письменного запроса необходимые документы для раздела/объединения/ перераспределения/выдела земельного участка, государственной регистрации указанных изменений, в том числе нотариально заверенное согласие/заявление Участника на внесение изменений, а также при необходимости подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору.
- 2.5.10. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел/объединение/перераспределение/выдел Земельного участка и сохранение залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется.
- 2.11. Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и возвратить Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного

дополнительного соглашения к Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

- 2.12. В целях подключения Объекта к централизованным системам инженерно-технического обеспечения Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие на передачу (в том числе в собственность) Застройщиком сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, не относящихся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта и созданных за счет средств Участника долевого строительства ресурсоснабжающим организациям (в том числе, эксплуатирующим) либо уполномоченным органам власти по соответствующим договорам. При невозможности передачи (отказе указанных лиц от приемки) сети и объекты инженерно-технического обеспечения, не относящиеся к внутридомовым системам инженерно-технического обеспечения Объекта, поступают в общую долевую собственность всех Участников долевого строительства Объекта как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учета и эксплуатации управляющей организации (либо созданному товариществу собственников жилья).

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.
- 3.2. Основные характеристики Многоквартирного жилого дома и основные характеристики Объекта долевого строительства (жилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.
- 3.3 Общая площадь жилого помещения (квартиры) – Объекта долевого строительства указывается в Приложении №1 к Договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию и проведения кадастрового учета органами кадастрового учета уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.
- 3.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.
- 3.5. Адрес (как Многоквартирного дома, так и Объекта), может быть уточнен в процессе строительства, после окончания строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 3.6. Проектная площадь Объекта долевого строительства является предварительной. Фактическая площадь Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику может иметь отклонения от общей площади Объекта (проектной), как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора.
- 3.7. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.
- 3.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, 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.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

- 4.1. Цена Договора составляет _____ (_____) **рублей ____ копеек**, НДС не облагается.
- 4.2 Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, которая включает в себя площадь Квартиры и площадь Балкона/лоджии с понижающим коэффициентом 0,3/0,5.
- 4.3 Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – _____ (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.
- 4.4. Обязательства Участника по оплате цены настоящего Договора считаются исполненными в размере внесенных денежных средств с момента внесения денежных средств на счёт эскроу, открытый в ПАО Сбербанк, согласно Соглашению о взаимодействии по эскроу № 4510 от 01.12.2023 г., заключенному между Застройщиком и ПАО Сбербанк.
- 4.4.1. Дата окончания срока условного депонирования денежных средств – «__» _____ 202__ года.
- 4.5. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта по Договору, подлежит использованию Застройщиком на цели согласно с ч.1 ст. 18 Закона 214-ФЗ о Долевом Участии.
- Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами Договора после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения Общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.3 Договора. Все взаиморасчеты

в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект.

- 4.6. В случае увеличения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированной организации, против проектной площади, Участник производит оплату дополнительной площади квартиры исходя из стоимости 1 квадратного метра по настоящему договору по цене одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.3 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника.
- 4.7. В случае, если по результатам обмеров Объекта Общая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь более чем на пять процентов Участник имеет право расторгнуть договор в судебном порядке. В случае, если Участник не расторгает Договор в вышеуказанном порядке, он тем самым выражает свое согласие на такое увеличение. В этом случае Участник обязан произвести доплату цены договора в порядке, установленном в п.4.6. Договора.
- 4.8. В случае уменьшения фактической площади квартиры, согласно обмерам специализированной организации, против проектной площади, Застройщик возвращает Долящику стоимость недополученной площади квартиры, обозначенную в п. 4.3 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения требования об этом по указанным в этом требовании банковским реквизитам.
- 4.9. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:
 - 4.9.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских,
 - 4.9.2. Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик Сапсан» ИНН 0300015946.
 - 4.9.3. Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей ____ копеек
- 4.10. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере [цены настоящего Договора] или [_____ (_____) рублей] (выбрать нужное) не позднее «___» _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:
 - 4.10.1. Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк;
 - 4.10.2. Срок действия аккредитива: _____ (_____) календарных дней/ _____ (конкретная дата).
- 4.11. Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/копию выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора.
- 4.12. После предоставления документов, указанных в п. 4.11. настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.
- 4.13. Просрочка внесения платежа (как полностью так части платежа) в течение более чем двух месяцев, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.
- 4.14. Обязательства Участника по оплате цены договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором, в том, числе стоимости доплаты после окончательного обмера.
- 4.15. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.
- 4.16. Оплата Цены Договора производится
 - за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере средства _____ (_____) рублей 00 копеек РФ и
 - кредитных средств в размере _____ (_____) рублей 00 копеек РФ, предоставляемых _____, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №___), адрес местонахождения: _____ почтовый адрес: _____, БИК _____, ИНН _____ (именуемый в дальнейшем «Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от ...2023 года, заключенному в городе Улан-Удэ между _____ и Банком (далее – «Кредитный договор»). Размер

кредита, порядок погашения кредита и процентов за пользование кредитом определяется условиями Кредитного договора.

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты Цены Договора в размере _____ (_____) **рублей 00 копеек**. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора осуществляется _____ в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения _____ информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Кредитора.

- 4.17. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 5.1. Планируемый срок получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2024 г.
- 5.2. Передача Участнику Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства объекта недвижимости в течение трех месяцев с даты указанной в п. 5.1.
- 5.3. В случае, если строительство Объекта будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника. Участник в этом случае, не вправе отказаться от приемки Объекта.
- 5.4. Объект долевого строительства передается Участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора. В случае, если Участник не исполнил свои обязательства по Договору, он должен исполнить все обязательства в течении срока, указанного в п.5.5. настоящего Договора. Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства, а также не несет расходы по содержанию квартиры (коммунальные услуги, другие эксплуатационные расходы) с момента, когда Объект долевого строительства был готов к передаче Дольщику, но не был передан по вине последнего.
- 5.5. В срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента получения Участником уведомления о завершении строительства Объекта Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 5 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.
- 5.6. Участник долевого строительства считается получившим уведомление об окончании строительства Объекта и готовности квартиры к передаче при получении СМС-уведомления (Приложение №4) на телефонный номер, указанный в настоящем Договоре в разделе «Адреса и реквизиты Сторон», и в тех случаях, когда заказное письмо с уведомлением о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче поступило адресату, а так же и в том случае, если это письмо по обстоятельствам не зависящим от Застройщика, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним, в том числе, если уведомление было возвращено оператором связи с сообщением об отказе от получения или невозможности вручения, за истечением срока хранения либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по адресу, указанному в Договоре.
- 5.7. Застройщик считается не нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.
- 5.8. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства.
- 5.9. С даты получения Передаточного акта, независимо от факта проживания и оформления квартиры в собственность, оплачивать все расходы по содержанию квартиры (коммунальные услуги, другие эксплуатационные расходы).
- 5.10. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

- 5.11. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле участника долевого строительства и Объекта долевого строительства (в том числе, согласно показаний приборов учета), за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта до момента подписания передаточного акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.
- 5.12. Указанные в пункте 5.9. Договора расходы Застройщика компенсируются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату (претензии), путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.
В случае, если в соответствии с п. 4.7 Договора Застройщик обязан возратить денежные средства Участнику, указанные в п. 5.9. Договора денежные средства удерживаются Застройщиком из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.
- 5.13. Выявление недостатков Объекта, не связанных с несоответствием Объекта условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта и не делают Объект не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Объекта.
- 5.14. Недостатки, которые делают Объект непригодным для проживания, указанные в Акте приема-передачи, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в разумный срок.
- 5.15. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в акте приема-передачи, по номеру телефона и адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков и подписать акт приема-передачи без замечаний по качеству в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения уведомления об устранении недостатков по адресу электронной почты или по номеру телефона.
- 5.16. Участник долевого строительства обязан принять Объект по Акту приема-передачи в течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания акта приема-передачи без замечаний по качеству.
- 5.17. В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта. В этом случае Застройщик вправе привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица подлежат возмещению Участником долевого строительства.
- 5.18. Застройщик не несет ответственность за необоснованный отказ Участника от приемки Объекта, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта, установленных настоящим разделом Договора.
- 5.19. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, а также в случаях, оговоренных в Договоре, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства и мест общего пользования, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего в день подписания Передаточного акта, заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг, ремонту и техническому обслуживанию МКД.
- 5.20. Заселение в Объекта долевого строительства не ранее исполнения Участников обязательств, предусмотренных разделом 4 Договора, и подписания Передаточного акта, если иное не предусмотрено Договором.
- 5.21. До подписания Передаточного акт и/или до даты государственной регистрации права собственности на Объект Участник не вправе осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства
Не вправе изменять системы отопления, вентиляции, горячего и холодного водоснабжения и электроснабжения. Любые работы осуществлять организацией, имеющей лицензию на выполнение данного вида работ.
Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.
Под переустройством согласно настоящего пункта Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. какое-либо изменение балконов, лоджий, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

6 ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

- 6.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (Пять) лет со дня его передачи.
- 6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

- 6.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.
- При этом Стороны договорились, что Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устранению недостатков. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:
- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;
 - несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;
 - отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.
- 6.4. При приемке Объекта Участник долевого строительства обязан заявить Застройщику о его существенных недостатках, несоответствии условиям настоящего Договора.
- 6.5. Под существенным нарушением требований о качестве Объекта, понимается следующее:
- 6.5.1. непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными нормативно-правовыми актами.
- 6.6. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа квартиры (оборудования) или ее (его) частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий его эффективного и безопасного использования, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и иных обязательных при эксплуатации требований.
- 6.7. Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник в течение гарантийного срока менял места прохождения или выполнял работы, повлекшие разгерметизацию стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие лицензии и допуски, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. нарушил целостность соединений электропроводки, производил замену электрокабелей, менял место расположения квартирного электрощита без согласования с уполномоченными органами.

7. УСТУПКА ПРАВ

- 7.1. Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта.
- 7.1.1. Участник обязан предоставить новому участнику надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора. Участник в обязательном порядке обязан письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору.
- 7.1.2. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования Застройщиком такой уступки и с одновременным переводом долга на нового участника.
- 7.1.3. Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

- 7.1.4. Уступка прав требования по настоящему Договору совершается при наличии письменного согласия Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки неустойки.
- 8.2. В случае нарушения Участником сроков перечисления денежных средств по настоящему Договору, последний по письменному требованию Застройщика обязан уплатить Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательства.
- 8.3. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем два раза (как подряд так и не подряд) в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора (Доли участия) и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.
- 8.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 5 (пяти) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора) и, сверх того, возмещает Застройщику все расходы на содержание и охрану Объекта долевого строительства за период таковой просрочки.
- 8.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 8.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.
- 8.7. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных разделом 4 Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.
- 8.8. В случае нарушения обязательств по п. 5.21. Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере _____ рублей за каждое нарушение, а также сверх уплаты штрафа по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.
Нарушение обязательств по п. 5.21. подтверждается соответствующим Актом, составленным Застройщиком и управляющей организацией. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника долевого строительства не препятствует составлению Акта.
- 8.9. В случае неисполнения обязательств согласно п.12.1. Договора Участник долевого строительства выплачивает Застройщику штраф в размере _____ рублей, а также возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/несвоевременным исполнением Участником долевого строительства указанных обязательств.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА

- 9.1. Договор, все существенные изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ от 13.07.2015. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.
- 9.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.
- 9.3. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

- 9.4. Стороны обязаны уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: _____. *(данный пункт действует в случае оплаты по Договору с использованием кредитных средств).*
- 9.5. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.
- В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.
- При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Квартиру) одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.
- Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.
- (данный пункт действует в случае оплаты по Договору с использованием кредитных средств).*

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

- 10.1 Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.
- 10.2 В случае невозможности достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
- 10.3 Подсудность споров по искам Участника долевого строительства к Застройщику определяется в соответствии с законодательством. Застройщик вправе предъявить иск к Участнику долевого строительства по месту нахождения Объекта долевого строительства.

11. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ДОСРОЧНОГО РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

- 11.1. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон и в иных случаях, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расторжение (прекращение) настоящего Договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.
- 11.2. Участник долевого строительства имеет право в любое время до оформления Акта приема-передачи обратиться к Застройщику с предложением о расторжении настоящего Договора. В случае принятия Застройщиком предложения Участника долевого строительства, Застройщик вправе установить условием расторжения Договора уплату Участником долевого строительства неустойки (штрафа) в размере 10 % (Десять процентов) от цены Договора.
- Расторжение Договора в этом случае оформляется соглашением Сторон в письменной форме, подлежащим государственной регистрации.
- 11.3. В случае прекращения настоящего Договора по любым основаниям, предусмотренным Договором и Законом, в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, государственную пошлину и иные расходы, фактически понесенные Застройщиком при заключении и исполнении Договора.
- 11.4. В случае расторжения Договора по соглашению Сторон, возврат Участнику денежных средств (за вычетом расходов (п. 11.2., 11.3. Договора) осуществляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней, с момента государственной регистрации соглашения о расторжении Договора в органе регистрации прав, а так же предоставления Участником заявления с указанием реквизитов для возврата денежных средств.
- 11.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.
- 11.6 В случае **отказа** от доплаты Участником стоимости Объекта, предусмотренной п. 4.6 Договора, Застройщик имеет право в одностороннем порядке расторгнуть Договор в порядке, предусмотренном Договором.

- 11.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства _____. № _____ открытого в Банке _____. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк _____ о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: _____.
- 11.8. Застройщик вправе требовать расторжения Договора в случае существенного нарушения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В целях настоящего Договора под существенным нарушением Участником долевого строительства своих обязательств признаются нарушение обязательств, установленных разделом 4 Договора.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 12.1. Участник обязан письменно известить Застройщика об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов) в течение 5 (Пяти) дней с момента изменения указанных данных путем подачи соответствующего заявления лично или направления заказным письмом с уведомлением о вручении. В противном случае уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом. В случае отсутствия у Участника на момент заключения договора регистрации по постоянному месту жительства, либо в случае проживания Участника по адресу, отличному от адреса места регистрации Участник обязан указать в Договоре или в письме в адрес Застройщика почтовый адрес, по которому ему необходимо направлять корреспонденцию.
- 12.2. С целью осуществления взаимодействия в рамках заключенного Договора, Участник дает свое согласие на получение любой информации, связанной с исполнением обязательств по Договору, в том числе, об изменении реквизитов Застройщика (наименований, адреса, по которому можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов, далее – реквизиты Застройщика), о наступлении срока платежа, о состоянии задолженности по оплате долевого взноса с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством СМС-уведомления (сообщения) на телефонный номер средств мобильной (сотовой) связи Участника долевого строительства, указанный в Договоре и/или по адресу электронной почты (e-mail), указанному в Договоре.
- 12.3. Застройщик вправе размещать информацию об изменении своих реквизитов на сайте www.szsapsan.ru. Бремя отслеживания актуальной информации о реквизитах Застройщика лежит на Участнике. Указанные в настоящем пункте способы уведомления Застройщиком Участника являются надлежащими.
- 12.4. Стороны соглашаются, что если в соответствии с законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику, датой получения такого уведомления является наиболее ранняя из дат:
- 12.4.1. применительно к уведомлению о завершении строительства Объекта и готовности квартиры к передаче: день передачи уведомления Участнику лично либо его представителю по доверенности под расписку или день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если письмо отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении;
- 12.3.2. применительно к другим условиям Договора: день передачи уведомления Участнику лично либо его представителю по доверенности под расписку, день направления уведомления по электронной почте, по СМС-уведомлению (сообщению) или шестой день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в Договоре, если иное не предусмотрено Договором или в императивном порядке действующим законодательством.
- 12.4. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.
- 12.5. Все приложения, соглашения, дополнения и переписка и тп являются неотъемлемыми частями настоящего Договора.

13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО Специализированный застройщик «Сапсан»

Юридический/почтовый адрес: 670031, Республика
Бурятия, город Улан-Удэ, ул. Трубочеева, д.156, офис 1
ИНН/КПП: 0300015946/030001001 ОГРН: 1230300005407

Расчетный счет: 40702810209160010285 Банк: ПАО

Сбербанк К/с:30101810400000000604 БИК: 048142604

Телефон: +7 924 775 95 77

+7 3012 57 59 27

Адрес электронной почты: szsapsan@mail.ru
Участник:

_____, _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт
серия ____ № _____, выдан _____

Генеральный директор

М.п. _____ / Б.Д. Сариев /

_____/_____/_____

Приложение № 1
к Договору № _____
участия в долевом строительстве от ..._.2023 г.

1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.	Многоквартирный жилой дом	II очередь (Жилой дом Б2, автостоянка А2)
2.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение
3.	Этаж	
4.	Проектный номер (на время строительства)	
5.	Количество комнат	
6.	Площадь комнат	
6.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
6.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
6.3.	в т.ч. площадь комнаты 3	
7.	Количество балконов	
8.	Площадь балконов (с коэффициентом 0,3)	
8.1.	в т.ч. площадь балкона 1	
8.2.	в т.ч. площадь балкона 2	
9.	Количество лоджий	
10.	Площадь лоджий (с коэффициентом 0,5)	
10.1.	в т.ч. площадь лоджии 1	
10.2.	в т.ч. площадь лоджии 2	
11.	Количество помещений вспомогательного использования	
12.	Площадь помещений вспомогательного использования	
12.1.	в т.ч. площадь кухни	
12.2.	в т.ч. площадь ---	
13.	Жилая площадь Объекта долевого строительства	
14.	Площадь балконов (с применением понижающих коэффициентов соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные)	
15.	Площадь лоджий (с применением понижающих коэффициентов соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные)	
16.	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий и других летних помещений в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
17.	Проектная (Приведенная) площадь Объекта долевого строительства (с учетом летних помещений (лоджий) с применением понижающих коэффициентов соответствии с п. В.2.2 приложения В к СП 54.13330.2011. Свод правил. Здания жилые многоквартирные)	
18.	Стоимость 1 кв.м Общей площади Объекта долевого строительства (в рублях)	
19.	Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)	

1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Основные характеристики Жилого дома:	
Жилой дом:	Многоквартирный жилой - II очередь (Жилой дом Б2, автостоянка А2)
Конструктивная схема:	Монолитный железобетон с монолитными железобетонными перекрытиями
Этажность:	13 (в том числе, подземных этажей – 1)
Общая площадь (кв.м.):	2799,7
Материал наружных стен:	Монолитные железобетонные
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Крыша:	Совмещенная с покрытием Унифлекс ЭКП

Отделка помещений:	<i>Предусмотрена в местах общего пользования</i>
Класс энергоэффективности:	<i>В, высокий</i>
Сейсмостойкость:	<i>8 баллов</i>
Характеристики Объекта, указанного в п.1.1. настоящего приложения:	
Стены и перегородки:	Межквартирные стены – кирпичные армированные, монолитные железобетонные; Межкомнатные перегородки (санузлов) – кирпичные армированные; Межкомнатные перегородки – кирпичные армированные
Электропроводка и осветительная сеть:	В базовом варианте – предусматривается установка квартирного распределительного щита с автоматическими и дифференциальными выключателями, установка индивидуальных приборов учета
Отопление:	от магистральных сетей, двухтрубная, с вертикальными стояками и поквартирной разводкой, с биметаллическими отопительными приборами
Система горячего и холодного водоснабжения, канализации:	От магистральных сетей. В базовом варианте - без внутриквартирной разводки и установки санфаянса, с установкой индивидуальных водосчетчиков, но может быть определено свыше этого на индивидуальных условиях по отделке квартиры, согласно Приложению/ям
Окна:	из пятикамерного ПВХ профиля, с двухкамерным остеклением, с водоотливом
Двери:	Входные подъездные – металлические стандартные Входные квартирные – металлические утепленные В базовом варианте - межкомнатные квартирные двери устанавливаются собственниками помещений, но может быть определено свыше этого на индивидуальных условиях по отделке квартиры, согласно Приложению/ям
Отделка помещений:	В базовом варианте - черновая штукатурка кирпичных стен, но может быть определено свыше этого на индивидуальных условиях по отделке квартиры, согласно Приложению/ям. Отделочные работы производятся сроком до 3 (Трех) месяцев с момента подписания передаточного акта квартиры, в зависимости от сложности ремонта
Дополнительно предусмотрено:	- установка оконных блоков из ПВХ профилей, - установка входной двери в помещение, - установка приборов учета расхода тепла, электроэнергии, горячей и холодной воды; - установка радиаторов отопления; - монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения, канализации, разводка электропроводки; - пожарные извещатели, устройства внутриквартирного пожаротушения "Роса", термо-регуляторы и оголовки клапанов КИВ выдаются Участнику долевого строительства и устанавливаются им самостоятельно; - индивидуальные условия отделки квартиры, согласно Приложению/ям
Не предусмотрено:	в базовом варианте не предусмотрена - чистовая отделка квартиры, а именно: подготовка железобетонных изделий под окраску и оклейку обоями, окраска или оклейка обоями стен и потолков, стяжка и устройство полов, установка внутренних дверей, устройство внутренних откосов и подоконников. - установка инженерного оборудования в квартире, а именно: смесителей, раковин, ванны, унитаза, в т.ч. трубопроводов холодного, горячего водоснабжения и канализации, (в т.ч. устройство отверстий для них); электропроводки по квартире, розеток, выключателей (в т.ч. устройство отверстий для них), патронов, электроплит, дверных звонков и устройство отверстий для них, - но может быть определено на индивидуальных условиях по отделке квартиры, согласно Приложению/ям

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Приложение № 3
к Договору № _____
участия в долевом строительстве от ..._.2023 г.**СОГЛАСИЕ**

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, _____ г., к/п _____, зарегистрирован: _____, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

в целях заключения Договора долевого участия № _____ от2023 г. жилого помещения в Жилом доме, с соблюдением требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»,

настоящим даю свое согласие ООО «Специализированный застройщик «Сапсан» (ОГРН 1230300005407, ИНН 0300015946), именуемому в дальнейшем «Общество», на обработку моих персональных данных, предоставленных мной Обществу в следующем составе:

- паспортные данные;
- анкетные данные (в том числе – информация о намерениях приобрести жилое помещение или его приобретении; сведения о факторах, которые могут повлиять на решение о приобретении жилого помещения; контактная информация – телефон и адрес электронной почты);
- иные сведения обо мне, которые необходимы Обществу, для корректного документального оформления правоотношений между мной, Обществом, другими компаниями и контролирующими органами.

Настоящее Согласие предоставляется на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с моими персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение моих персональных данных в целях, указанных выше.

Также настоящим выражаю свое согласие на получение информации об акциях и скидках в проектах Общества и аффилированных с ним компаний по указанному электронному адресу\адресам: _____, и по сети подвижной радиотелефонной связи (в виде коротких текстовых сообщений на телефонный номер/номера: _____).

Настоящее Согласие дано мною при условии, что Общество гарантирует, что обработка моих личных данных осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Данное Согласие дано на срок необходимый для достижения вышеуказанных целей обработки персональных данных или до дня отзыва настоящего Согласия в письменной форме.

В случае установления фактов или подозрения на неправомерное использование моей персональной информации данное Согласие может быть отозвано мною досрочно моим письменным заявлением.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

Дата:2023

Участник:

Приложение № 4
к Договору № _____
участия в долевом строительстве от ...2023 г.**РАСПИСКА**

Я, _____, _____ года рождения, место рождения – _____, паспорт серия _____
выдан _____, _____ г., к/п _____, зарегистрирован: Республика Бурятия, гор. Улан-Удэ, ул. _____, д. _____,
кв. _____,
согласен (согласна), что в целях информирования меня об исполнении Договора долевого участия № _____ от2023 г,
о сроках исполнения его условий, а так же о дате сдачи МКД в эксплуатацию, о дате начала приемки Объекта долевого
участия, изменения проектной документации и другие процессуально-важные сообщения Застройщика ООО
«Специализированный застройщик «Сапсан»

будут направлены мне СМС-сообщением на номер мобильного телефона:

+7												
----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Я проинформирован, что вправе указать любой номер мобильного телефона любого оператора сотовой связи,
действующего на территории Российской Федерации.

Я подтверждаю, что я являюсь фактическим пользователем (абонентом) данного номера мобильного телефона
даже если он фактически зарегистрирован на третье лицо.

Я подтверждаю, что по указанному мною в настоящей расписке номеру мобильного телефона отсутствует блокировка
на входящие СМС-сообщения с коротких номеров и буквенных адресатов.

Обязуюсь ежедневно просматривать СМС-сообщения, поступающие на указанный мною в настоящей расписке
номер мобильного телефона от абонента:

(основной идентификатор ²⁾)

(резервный идентификатор ²⁾)

С момента поступления на указанный мною выше номер мобильного телефона соответствующего СМС-
сообщения я считаюсь извещенным.

В случае изменения указанного в настоящей расписке номера мобильного телефона, обязуюсь своевременно
уведомить Застройщика.

_____2023 г Дата	_____ подпись	_____
_____2023 г дата	_____ подпись	_____

² Соответствующим ответственным сотрудником указывается идентификатор: буквенный, короткий либо
десятизначный с префиксом кода страны (+7) номер телефона.