

ДОГОВОР №7/_____
участия в долевом строительстве

г. Томск

«__» _____ 202_г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вира» в лице представителя Кошман Екатерины Николаевны, действующего на основании доверенности 70 АА 1990642 от 29.03.2024г., удостоверенной Кондрашовой Юлией Михайловной, нотариусом нотариального округа Город Томск, зарегистрировано в реестре за № 70/94-н/70-2024-3-516, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» с одной стороны и

Граждан__ РФ _____, __.__.____ г.р., именуем__ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее - договор) о нижеследующем:

Глава 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок, своими силами и (или) с привлечением иных лиц, построить (создать), в соответствии с проектной и разрешительной документацией **Многоквартирный многоэтажный жилой дом №7 жилой застройки по ул. Войкова, 51 в г. Томске** (адрес строительный; далее – жилое здание) и после получения разрешения на ввод жилого здания в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный п. 1.4. настоящего договора, а Участник долевого строительства обязуется оплатить в порядке и сроки, установленные настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Почтовый адрес Объекта будет уточнен Сторонами в акте приема-передачи, после постановки жилого здания на государственный кадастровый учет и получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет застройку земельного участка с кадастровым номером: 70:21:0100048:2134, площадью 39 573 кв.м., вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), далее - Земельный участок, принадлежащего ему на праве собственности, номер и дата государственной регистрации права: № 70:21:0100048:2134-70/052/2023-1 от 23.01.2023г.

Учитывая строительство Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 70:21:0100048:2134 иных многоквартирных домов, помимо дома, указанного в п.1.1. настоящего договора, Участник долевого строительства согласен с тем, что размер и границы земельного участка с кадастровым номером 70:21:0100048:2134, могут быть изменены до границ и размера, определяемых в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, необходимых и достаточных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилого здания (дома) и расположенных на участке объектов, являющихся общей долевой собственностью собственников помещений в жилом здании (доме).

Фактом заключения настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на изменение Земельного участка: принятие решения об образовании из Земельного участка нового (-ых) земельного (-ых) участка (-ов) путем раздела и/или объединения, и/или присоединения, и/или перераспределения, и/или выделения земельного (-ых) участка (-ов) из Земельного участка, на землеустройство (межевание), постановку на кадастровый учет вновь образованного (-ых) земельного (-ых) участка (-ов), на отчуждение любого из вновь образованного земельного (-ых) участка (-ов), за исключением земельного участка в границах, необходимых и достаточных для эксплуатации и обслуживания жилого здания в соответствии с законодательством РФ, с последующей регистрацией права собственности Застройщика на Земельный участок и (или) вновь образованные земельные участки; на получение градостроительного плана вновь образованного (-ых) земельного участка (-ов); на осуществление архитектурно-строительного проектирования в границах вновь образованного (-ых) земельного участка (-ов); на выполнение всех необходимых в соответствии с законодательством РФ действий (включая, но не ограничиваясь: разработка и получение необходимых документов, согласований и разрешений) для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства на вновь образованном (-ых) земельном участке (-ах), на осуществление сноса, строительства, реконструкции, капитального ремонта, ввода в эксплуатацию объектов капитального строительства на Земельном участке и/или на вновь образованных из Земельного участка земельном (-ых) участке (-ах), строительство которых предусмотрено имеющимися и/или вновь полученными разрешениями на строительство; на получение разрешений на снос, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства; на изменение предмета залога прав требований после образования из Земельного участка вновь образованного (-ых) земельного участка (-ов), в результате которого заложенным (обремененным) будет вновь образованный земельный участок, отведенный, необходимый и достаточный для строительства, эксплуатации и обслуживания жилого здания, а залог прав требований в отношении остальных образованных из Земельного участка земельных участков прекращается; на установление и/или сокращение отступов от границ Земельного участка и/или вновь образованного (-ых) земельного (-ых) участка (-ов) до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на Земельном участке или вновь образованных из Земельного участка земельных участках и/или смежных с ним земельных участках, минимально до 0 (ноль) метров; на изменение площади и/или границ жилого здания возводимого Застройщиком на Земельном участке или вновь образованных из Земельного участка земельных участках, в связи с вводом в эксплуатацию следующего этапа строительства (при наличии этапности) по разрешению на строительство; на последующий залог Земельного участка кредитной организации; на установлении обременений в виде сервитута или нескольких сервитутов, охранных зон для прохода или проезда, прокладки инженерных сетей, обслуживающих объекты капитального строительства ,

Застройщик ООО СЗ «Вира»

Е. Н. Кошман

Участник долевого строительства

/ / Страница 1 из 13

расположенные на Земельном участке и/или на вновь образованных из Земельного участка земельных участках; на прекращение права собственности Застройщика за Земельный участок.

Участник долевого строительства согласен с тем обстоятельством, что в случае, если на Земельном участке, или вновь образованных из Земельного участка земельных участках будет осуществляться строительство объектов электросетевого хозяйства в соответствии с техническими условиями, выданными организацией-поставщиком энергоресурсов, для электроснабжения жилого здания (ий), земельный участок, на котором будет размещен объект электросетевого хозяйства, подлежит выделу из Земельного участка и передаче организации, обслуживающей объект электросетевого хозяйства, если иное не будет следовать из требований законодательства или требований организации, обслуживающей объект электросетевого хозяйства.

1.3. Участник долевого строительства согласен и уведомлен, что строительство жилого здания осуществляется (будет осуществляться) Застройщиком с привлечением кредитных средств кредитной организации - Филиал Банка ВТБ (ПАО), действующего в соответствии с законодательством РФ. Земельный участок с кадастровым номером 70:21:0100048:2134, площадью 39 573 кв.м., по адресу: Томская область, г. Томск, Ленинский район, ул. Войкова, 51, на котором осуществляется строительство жилого здания, будет передан в залог Филиалу Банка ВТБ (ПАО).

1.4. Объект долевого строительства - квартира (жилое помещение) и общее имущество в жилом здании, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства при условии исполнения им всех принятых на себя договорных обязательств (далее по тексту «Объект»).

Объектом долевого строительства по настоящему договору является - **одна квартира** (жилое помещение), расположенная в **Многokвартирный многоэтажный жилой дом №7 жилой застройки по ул. Войкова, 51 в г. Томске** (адрес строительный), имеющая следующие основные характеристики:

Назначение (жилое/ нежилое)	Номер помещения	Количество комнат	Этаж	Общая проектная площадь квартиры (без учета балконов, лоджий) (кв. м.)	Проектная площадь лоджий с K=1 (кв. м.)	Общая проектная площадь квартиры, в том числе лоджия с K=0,5 (кв. м.)	Общая проектная площадь квартиры, в том числе лоджия с K=1 (кв. м.)
Жилое							

Общая проектная площадь квартиры, в том числе лоджия с K=0,5 (кв. м.) состоит из суммы общей проектной площади помещения и проектной площади лоджии (исчисленной с понижающим коэффициентом 0,5).

Общая проектная площадь квартиры, в том числе лоджия с K=1 (кв. м.) состоит из суммы общей проектной площади помещения и проектной площади лоджии (исчисленной без понижающего коэффициента).

Планировка квартиры (жилого помещения) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже жилого здания указаны в Приложении № 1 к настоящему договору и является его неотъемлемой частью.

При возникновении **права собственности** на Объект долевого строительства одновременно у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество жилого здания, согласно ст.36 Жилищного кодекса РФ и ст.16 Федерального закона от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»), которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Застройщик передает внешние сети инженерно-технического обеспечения и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры, построенные за счет средств на возведение жилого здания, для их надлежащей эксплуатации в государственную/муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций, и/или на баланс соответствующих организаций.

При невозможности передачи сетей инженерно-технического обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры в государственную/муниципальную собственность или собственность эксплуатирующих организаций, и/или на баланс соответствующих организаций (при отказе принять в собственность), данное имущество передается в общую долевую собственность собственников помещений в жилом здании, на основании решения общего собрания собственников помещений. В указанном случае упомянутое имущество передается Застройщиком по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организации.

1.5. Пределы использования Объекта: Квартира (жилое помещение), в соответствии со ст. 17 Жилищного кодекса РФ.

1.6. Основные характеристики жилого здания согласно проектной документации: вид - жилое здание; назначение - жилое здание; этажность – 18 этажей, включая подземный этаж - подвал. Жилых этажей – 16. 17 этаж (чердак) – технический; общая площадь жилого здания 10 893,53 кв. м.; материал наружных стен –трехслойные железобетонные стеновые панели; материал внутренних стен – панели сборные железобетонные и кирпич, материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные; класс энергоэффективности – А (очень высокий); класс сейсмостойкости – 6 баллов.

Окончательное определение основных характеристик жилого здания и Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

1.7. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.8. Условие привлечения денежных средств участника долевого строительства по настоящему договору: размещение денежных средств участника долевого строительства на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ; наличие Земельного участка в собственности

Застройщика; опубликование Застройщиком проектной декларации в сети «Интернет» в соответствии с законодательством (наш.дом.рф).

1.9. 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.

1.10. 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.

Глава 2. ЦЕНА ДОГОВОРА СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ.

2.1. Цена договора (долевой взнос), то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет **0000** () рублей, НДС не облагается.

В случае, если в период действия настоящего договора, будут установлены распространяющиеся на отношения по настоящему договору, обязательные для Застройщика нормативные требования к вводимому в эксплуатацию жилому зданию, которые приведут к увеличению затрат на строительство (дополнительные работы; увеличение объема работ) жилого здания, стороны обязуются заключить Дополнительное соглашение к Договору с соответствующим изменением цены договора.

За исключением случаев, предусмотренных настоящим договором Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства долевого взноса в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в Филиале Банка ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Филиал Банка ВТБ (ПАО), место нахождения: г. Москва, Юр. Адрес 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8-800-100-2424; 1000, ИНН 7702070139, ОГРН 1027739609391.

Депонент: ФИО, . . . г.р.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вира»;

Срок условного депонирования счета эскроу, не менее чем до **28 декабря 2026 года**.

Депонируемая сумма: **0000** () рублей.

Оплата производится Участником с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

2.1.1. Цена договора оплачивается Участником за счет **собственных** денежных средств в размере **0000** () рублей в течение **5 (пяти) рабочих дней** с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области путем перечисления денежных средств по целевому назначению на специальный эскроу-счет № _____, открытый Участником по договору счета эскроу в Филиале Банка ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент).

2.1.2. Исполнение обязательств по оплате Участником долевого строительства цены договора ранее даты государственной регистрации настоящего договора, не допускается. В случае оплаты Участником цены договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

Участник долевого строительства уведомлен, что внесение денежных средств на Номинальный счет (при использовании кредитными организациями в организации расчетов номинальных счетов) либо покрытие аккредитива само по себе не является оплатой цены договора, если денежные средства не поступят на счет эскроу. В случае досрочного ввода жилого здания в эксплуатацию и неисполнения Участником долевого строительства к дате ввода в эксплуатацию жилого здания обязательств по уплате полной цены настоящего договора, неуплаченная часть цены договора может быть уплачена Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем договоре в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о вводе жилого здания в эксплуатацию, направленного почтовой связью заказным отправлением с описью вложения с простым уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре, либо по электронной почте, указанной в настоящем договоре.

2.2. Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств полной цены Договора на открытый в Филиале Банка ВТБ (ПАО) счет эскроу и нахождения их на счете эскроу до момента списания в пользу Застройщика.

2.3. Цена договора указанная в п.2.1. настоящего договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика. В цену договора входит: расходы на приобретение и оформление земельного участка, со сбором исходных данных и приобретением технических условий для проектирования объекта, проектные работы, комплектация объекта инженерным и технологическим оборудованием, стоимость строительных материалов,

механизмов, стоимость выполнения строительно-монтажных работ с учетом затрат на технический надзор, расходы на присоединение жилого здания к сетям ресурсоснабжения (получение технических условий; расходы на выполнение требований технических условий, в том числе строительные работы, работы по приемке и вводу в эксплуатацию сетей; оформление документов); стоимость услуг Застройщика по строительству объекта.

Стороны признают, что сумма, которая составит разницу между суммой денежных средств, внесенных Участником долевого строительства (ценой договора) и стоимостью всех товаров, работ и услуг, необходимых для возведения жилого здания, строительства внешних инженерных сетей, благоустройства, ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта Участнику долевого строительства, расходами Застройщика, связанными с передачей внешних инженерных сетей в государственную/муниципальную собственность или собственность эксплуатирующих организаций, при наличии такой разницы, будет составлять вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства и расходоваться Застройщиком по своему усмотрению. Застройщик имеет право на получение полной цены настоящего договора.

2.4. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми СНиП отклонениями фактического расположения стен, потолка и перегородок от их осевых линий по проекту, допустимой погрешностью измерений, фактическая площадь Объекта (жилая, общая; любой из его частей: жилой и/или площади вспомогательных помещений, лоджий, балконов), исчисленная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию или кадастровую деятельность, может отличаться от планируемой площади, указанной в п.1.4. настоящего договора и такое отличие не будет признаваться сторонами нарушением требований договора о качестве Объекта, его свойствах, не повлечет неопределенности в его условиях в части площади и цены Объекта, не будет являться основанием для перерасчета, изменения цены договора и основанием для возврата Застройщиком или доплаты Участником долевого строительства соответствующей части средств или предъявления иных требований к сторонам при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы отклонений установленные настоящим договором.

Стороны признают, что площадь отдельных комнат и любых иных помещений Объекта может быть уменьшена или увеличена по сравнению с их площадью, определенной настоящим договором (проектной площадью), за счет соответственно увеличения или уменьшения других помещений Объекта, связанного с неизбежной допустимой погрешностью геометрических размеров применяемых строительных материалов, а также погрешностью при выполнении строительно-монтажных работ. Упомянутые в настоящем абзаце отличия фактической площади отдельных комнат и любых иных помещений Объекта от их проектной площади не будут рассматриваться в качестве нарушения условий настоящего договора о качестве или свойствах Объекта.

Стороны признают, что общая площадь передаваемого Участнику долевого строительства Объекта (без понижающих коэффициентов), исчисленная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию или кадастровую деятельность, после ввода жилого здания в эксплуатацию может отличаться от проектной площади Объекта, указанной в п.1.4. настоящего договора, но не более чем на 5 (пять) процентов, как в большую, так и в меньшую сторону. При превышении установленного настоящим абзацем предела отклонения общей площади Объекта от его проектной площади (п.1.4.), цена настоящего договора (Объекта) соответственно изменяется без оформления дополнительного соглашения, а у сторон возникает соответствующая обязанность по доплате части цены договора (Участник долевого строительства) или возврате части его цены (Застройщик), исчисленной исходя из общей величины отклонения и стоимости одного квадратного метра, определенной исходя из цены договора и проектной площади Объекта, указанных в настоящем договоре. Участник долевого строительства обязан осуществить доплату цены договора в связи с обстоятельствами, указанными в настоящем пункте в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, направленного почтовой связью заказным отправлением с описью вложения с простым уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре, либо по электронной почте, указанной в настоящем договоре.

Стороны признают, что отличие площади Объекта, исчисленной органами, осуществляющими техническую инвентаризацию или кадастровую деятельность, с применением понижающих коэффициентов (для определения площади балконов, лоджий, террас и т.п.) от проектной площади Объекта, указанной в настоящем договоре, исчисленной без понижающих коэффициентов, не влечет неопределенности в его условиях в части площади и цены Объекта, не является основанием для перерасчета, изменения цены договора, его расторжения или предъявления иных требований, не является нарушением Застройщиком условий настоящего договора и основанием для возврата Застройщиком соответствующей части средств, внесенных Участником долевого строительства.

2.5. В соответствии со ст.77, ст.77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Кредитора по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Объекта, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

Глава 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

3.1. Права и обязанности Застройщика:

3.1.1. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию жилого здания и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

3.1.2. После окончания строительства жилого здания и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, исполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате цены настоящего договора на счет эскроу, открытые в Филиале Банка ВТБ (ПАО) в пользу Застройщика и наличия суммы на счете эскроу, передать в определенные договором сроки Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект и все необходимые документы для оформления права собственности на Объект. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика предоставления Объекта до исполнения обязательства по уплате полной цены настоящего договора.

3.1.3. В наличии условий, указанных в п.3.1.2. настоящего договора Застройщик вправе досрочно (до истечения установленного договором срока ввода в эксплуатацию) исполнить обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта. Участник долевого строительства не вправе отказаться от принятия досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта.

3.1.4. В порядке, установленном настоящим договором и законодательством РФ уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства жилого здания, о готовности Объекта к передаче и сроках приема-передачи Объекта, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, по принятию Объекта.

3.1.5. Застройщик обязуется принять от Участника долевого строительства денежные средства, согласно главе 2.

3.1.6. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующем состоянии:

- с системой отопления, оборудованной прибором отопления
- с системой горячего и холодного водоснабжения, водоотведения (без установки смесителей, сантехнического оборудования, ванны, унитаза), приборами учета ресурсов;
- с выполненной внутренней электропроводкой, установленными выключателями, розетками, коробкой с силовым кабелем для подключения электроплиты (без установки ламп освещения и электропечей или иного электрооборудования);

- полы в жилых комнатах, коридорах, кухне (кухне-нише) – полусухая стяжка;
- полы в ванной, с/у (санитарный узел) – выравнивающая сухая стяжка с гидроизоляцией;
- потолки - без отделки с затиркой межпанельных швов перекрытий;
- окна – оконные блоки из профиля ПВХ с двухкамерным стеклопакетом;
- двери – металлическая входная дверь в квартиру, межкомнатные двери – отсутствуют;
- стены в жилых комнатах, коридорах, кухне (кухне-нише) – шпаклевка;
- стены в ванной, с/у (санитарный узел) – без отделки;
- лоджии – витражи из алюминиевого профиля с остеклением, пол – без стяжки;
- чистовая отделка – не производится;
- предоставление и установка сантехники (ванная, раковины, смесители), бытовой техники (электроплиты, вытяжка, стиральные, посудомоечные машины), кухонной мебели – не производится.

3.1.7. Стороны установили, что Застройщик имеет право в одностороннем порядке (без дополнительных согласований со стороны Участника долевого строительства) вносить в установленном законодательством порядке изменения и дополнения в проектную документацию жилого здания, разрешение на строительство, технические условия, проектную декларацию и иные необходимые для строительства жилого здания документы, в том числе, но не исключая иного, в части общего имущества в жилом здании, в соответствии с условиями настоящего пункта договора.

Участник долевого строительства признает, что для целей заключения настоящего договора и будущего использования им Объекта, не являются существенными изменениями проектной документации, разрешения на строительство, технических условий и/или нарушением требований к качеству строительства и комплектности жилого здания и/или Объекта, производимые Застройщиком без согласования с Участником долевого

строительства, при условии согласования с соответствующими государственными/муниципальными органами и/или организациями, если таковые согласования предусмотрены законодательством, изменения проектной и/или иной разрешительной документации, в части:

- создания/ликвидация в коридорах лестничных площадок тамбуров;
- расположения инженерных сетей, создания вентиляционных каналов и шахт в помещениях (частях) Объекта, а также прокладки иных инженерных систем, которые могут выступать из стен и/или потолка/пола и уменьшать площадь помещений (частей) Объекта при условии, что изменение общей площади Объекта не превысит пределы, установленные настоящим договором;
- размещения в Объекте объектов, согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появления дополнительных или удаления предусмотренных балконов, лоджий вне Объекта, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта (при их наличии);
- появления или удаления сетей энергоснабжения на лестничных площадках, местах прохода и проезда (при наличии);
- создание в жилом здании не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений в жилом здании согласно ст.36 Жилищного кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение: колясочные; помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, технические помещения в подвальном и верхнем технических этажах жилого здания; сокращение числе технических помещений или изменение их места расположения, либо будут оставаться собственности Застройщика;
- изменения цвета и/или материала наружной отделки фасадов жилого здания, Объекта, элементов фасадной отделки и декора, при условии, что они не влияют на характеристики Объекта.
- расположения инженерных сетей на Земельном участке, изменение проекта благоустройства прилегающей территории жилого здания;
- при наличии в жилом здании встроенных нежилых помещений, являющихся отдельными объектами недвижимого имущества и подлежащих передаче третьим лицом по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным договорам, либо остающихся в собственности Застройщика: изменение назначения нежилых помещений полностью или их части; изменение владельца нежилого помещения;
- замена любого инженерного оборудования, материалов, изделий определенных производителей, с определенными техническими характеристиками, предусмотренных проектной документацией, оборудованием, материалами, изделиями иных производителей, в том числе с иными техническими характеристиками, если такая замена не ухудшает потребительские свойства Объекта.

Участник долевого строительства признает, что изменения и дополнения проектную документацию жилого здания, разрешение на строительство, технические условия, проектную декларацию и иные необходимые для строительства жилого здания документы, определяемые согласно настоящему пункту, не являются существенными, не влекут возникновение недостатков жилого здания, общего имущества жилого здания, Объекта и права Участника долевого строительства в силу ст.7 Закона № 214-ФЗ устранения недостатков, уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков, либо расторжения настоящего договора.

3.1.8. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.1.9. Застройщик обязуется совершить необходимые действия и направить электронным способом необходимые документы для регистрации права собственности Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области с использованием официального электронного ресурса.

3.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

3.2.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежные средства в размере, сроки и на условиях, указанных в главе 2 настоящего договора.

3.2.2. Участник долевого строительства обязуется в установленном порядке принять от Застройщика Объект, соответствующий требованиям настоящего договора.

3.2.3. В случае обнаружения Участником долевого строительства, что Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований (ч.1 ст.7 Федерального закона №214-ФЗ), приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе воспользоваться правами, предусмотренными законодательством, в том числе Федеральным законом №214-ФЗ.

3.2.4. Участник долевого строительства обязан в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней от даты подписания акта приема – передачи обратиться к Застройщику и представить необходимые документы в целях регистрации права собственности Участника долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области с использованием официального электронного ресурса.

3.2.5. Нести все расходы по содержанию Объекта и жилого здания (соразмерно доле в общей собственности) согласно требований жилищного законодательства РФ, в том числе по оплате коммунальных услуг, эксплуатационных услуг с момента, когда Объект признается переданным Участнику долевого строительства согласно настоящего договора и законодательства РФ, вне зависимости от наличия или отсутствия факта государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

3.2.6. Участник долевого строительства обязан соблюдать рекомендации Застройщика по размещению и

подключению санитарно-технического оборудования в Объекте, содержащиеся в акте приема-передачи Объекта и прилагаемых к нему документах (чертеж, инструкция по эксплуатации Объекта).

Глава 4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.1. Если иное не будет следовать из положений законодательства РФ и/или настоящего договора передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение установленного (определяемого) Договором срока, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого здания и исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору.

К акту приема-передачи Объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

Обязанность по передаче Объекта является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (ст. 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект до полной оплаты им цены настоящего Договора.

4.2. Срок ввода в эксплуатацию жилого здания не позднее 28 декабря 2026 года.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства **не позднее 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

При досрочном вводе жилого здания в эксплуатацию и досрочном исполнении обязательства Застройщика по передаче Объекта Участнику долевого строительства, Застройщик после надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате цены договора, **в течение 4 (четырёх) месяцев** обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи Объекта долевого строительства, а при досрочной передаче Объекта долевого строительства, не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (или вручить Участнику лично под расписку), сообщение о завершении строительства жилого здания (п.1.6.), о готовности Объекта долевого строительства к передаче и сроках приема-передачи Объекта, в соответствии с п. 3.1.2., п.3.1.3. настоящего договора, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п.5.9. настоящего договора.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) жилого здания и о готовности Объекта к передаче, обязуется в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с даты начала срока приема-передачи Объекта (принятия Объекта), указанной Участнику долевого строительства Застройщиком в сообщении, приступить к принятию Объекта.

Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта вправе потребовать от Застройщика составления акта (акт о недостатках/акт осмотра), в котором указываются конкретные несоответствия Объекта условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, решение Участника долевого строительства о средствах защиты своих прав (безвозмездное устранение недостатков в разумный срок; соразмерное уменьшение цены договора; возмещение своих расходов на устранение недостатков; отказ от договора согласно закона) и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта до устранения недостатков.

При отсутствии в акте о недостатках/акте осмотре решения Участника долевого строительства о выбранных средствах защиты своих прав, признается, что Застройщик обязан безвозмездно устранить выявленные недостатки в течение 30 календарных дней со дня составления акта о недостатках/акта осмотра.

Содержание и порядок направления уведомления Застройщика об устранении недостатков и необходимости Участником долевого строительства принятия Объекта, определяются настоящим пунктом договора. Кроме того, уведомление Застройщика об устранении недостатков и необходимости Участником долевого строительства принятия Объекта может быть направлено по электронной почте, указанной в настоящем договоре.

При соответствии Объекта долевого строительства требованиям настоящего договора, либо после устранения установленных несоответствий Объекта условиям настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан принять Объект и подписать акт приема-передачи.

Если в период исполнения Застройщиком обязанности по передаче Объекта Участнику долевого строительства будет действовать установленный законодательством РФ (в том числе Постановлением Правительства РФ №442 от 23.03.2022г.) иной порядок приема-передачи Объекта, сроки устранения недостатков Объекта, порядок и условия приема-передачи Объекта будут определяться в части не противоречащей установленному законодательством порядку.

4.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в случаях и порядке, установленных законом.

Обязательства Участника долевого строительства по принятию Объекта считаются исполненными с момента подписания им акта приема-передачи Объекта.

4.5. Со дня оформления сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта капитального строительства, Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивает коммунальные услуги и иные услуги по обслуживанию и содержанию Объекта долевого строительства, несет расходы на содержание Объекта долевого

строительства, включая расходы на содержание общего имущества жилого здания и придомовой территории пропорционально своей доле, а также исполняет другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

4.6. Застройщик признается не нарушившим обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства в срок, определяемый согласно п.4.2. настоящего договора, если до истечения упомянутого срока был подписан акт приема-передачи Объекта, либо не менее чем за месяц до основания срока передачи Объекта, а при досрочной передаче Объекта, не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта, указанного в сообщении Застройщика, Участник долевого строительства получил (признается получившим сообщение по правилам ст.165.1 ГК РФ) сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче и сроках приема-передачи Объекта с предупреждением о необходимости принятия Объекта и последствиях бездействия, но не явился для приемки Объекта в назначенный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного (ценного) письма, содержащего сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче и сроках приема-передачи Объекта, с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, либо по причине отсутствия Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящему договору. Застройщик также не признается нарушившим обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства в срок, если Участник долевого строительства по своей вине получил сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче и сроках приема-передачи Объекта с предупреждением о необходимости принятия Объекта и последствиях бездействия, после истечения срока на передачу Объекта.

Застройщик признается не нарушившим обязательство по передаче Объекта Участнику долевого строительства в срок, определяемый согласно п.4.2. настоящего договора, если до истечения упомянутого срока Участник долевого строительства не исполнил в полном объеме обязательство по уплате полной цены (долевого взноса) настоящего договора.

4.7. Если платеж в уплату полной цены настоящего договора произведен Участником долевого строительства после истечения, установленного настоящим договором или определяемого согласно настоящему договору срока передачи Объекта, а Застройщик не воспользовался правом на односторонний отказ от настоящего договора, Застройщик будет обязан передать Участнику долевого строительства Объект (т.е. сообщить о готовности к передаче с указанием срока передачи) в срок не позднее в течение двух месяцев со дня совершения Участником долевого строительства последнего платежа в уплату полной цены настоящего договора.

Если в следствие просрочки Участником долевого строительства обязательства по принятию Объекта Застройщик понес убытки (в том числе связанные содержанием Объекта), Участник долевого строительства обязан возместить такие убытки в течение 5 дней со дня предъявления соответствующего требования Застройщика.

4.8. Если ко дню истечения установленного настоящим договором или определяемого согласно настоящему договору срока передачи Объекта, платеж в уплату цены настоящего договора произведен Участником долевого строительства не полностью Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления Объекта или иного помещения в жилом здании на сумму фактически внесенных денежных средств в уплату цены настоящего договора, либо выдела ему в натуре части какого-либо помещения или приобретения иного помещения на указанную сумму, если иное не будет следовать из дополнительного соглашения сторон к настоящему договору.

4.9. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта Застройщик в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с Участником долевого строительства направляет в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

4.10. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Застройщик передает ему выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

4.11. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Глава 5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

5.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему договору, должно соответствовать условиям договора, утвержденной проектно-сметной документации, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

Отсутствие на дату передачи Объекта энергоресурсов, либо и временное прекращение снабжения энергоресурсами, а также функционирующих лифтов, регулярного вывода твердых бытовых отходов не означает нарушения Застройщиком требований настоящего договора о качестве Объекта, поскольку на дату ввода жилого здания в эксплуатацию жилое здание подключено к сетям потребления ресурсов, установлены и опробованы лифты, но могут отсутствовать действующие договору на ресурсоснабжение и эксплуатацию по постоянной схеме, а энергоресурсы могут подаваться по временной схеме, так как договоры на постоянное ресурсоснабжение и эксплуатацию заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод жилого здания в эксплуатацию и передачи жилого здания эксплуатирующей организации, что по объективным обстоятельствам возможно после передачи Объекта Участнику долевого строительства.

5.2. Стороны признают, что выдача разрешения на ввод жилого здания в эксплуатацию, удостоверяет соответствие законченного строительством жилого здания проектной документации, техническим нормам и

правилам, градостроительным регламентам, иным обязательным требованиям в области строительства.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

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

5.4. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год со дня передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

5.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащих их ремонта, переустройства и/или перепланировки (изменение места прохождения стояков горячего и/или холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, замена стояков или радиаторов на другие, не предусмотренные проектной документацией, внесение изменений в систему электроснабжения, в том числе изменение места расположения электрошита) проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.6. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства, указанного в п.8.1. настоящего договора, независимо от причин, Застройщик признается исполнившим обязательства надлежащим образом с учетом сведений об Участнике долевого строительства (реквизитам), указанным в настоящем договоре.

5.7. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленных действием непреодолимой силы или обстоятельствами, которые стороны не могли предвидеть или избежать.

5.8. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ.

5.9. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, предусмотренного частью 5 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ, в том числе когда составлен акт, в котором указывается несоответствие Объекта установленным требованиям) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, определяемого настоящим договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний документ о передаче Объекта (за исключением случая, предусмотренного частью 3 статьи 8 Федерального закона №214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктом 4.3. настоящего договора, 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.

5.10. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов. Со Стороны Договора, не исполнившей своих обязательств по Договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по Договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные Федеральным законом №214-ФЗ и Договором.

Глава 6. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор в любое время по соглашению Сторон.

6.2. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор путем отказа от исполнения настоящего договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных

законодательством, включая Федеральный закон №214-ФЗ.

6.3. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ.

6.4. Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от настоящего договора (расторгнуть настоящий договор) в порядке и в случаях, предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ, в том числе, но не исключая иных, в случаях:

- просрочки внесения единовременного или периодического платежа в течение более чем два месяца, либо систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения предусмотренных договором периодических платежей (нарушение срока внесения периодических платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев);

- отказа банка эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения банком эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

6.5. В случае неявки Участника долевого строительства либо его представителя в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области для осуществления государственной регистрации настоящего договора, либо не предоставления Участником долевого строительства необходимых для регистрации в электронной форме документов, в согласованный с Застройщиком срок, указанный в Уведомлении о явке на государственную регистрацию или о предоставлении необходимых документов, настоящий договор считается незаключенным, не порождающим юридических последствий и может заключаться с другим лицом на данную квартиру (жилое помещение), без Уведомления Участника долевого строительства.

6.6. В случае досрочного расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями законодательства, в том числе ст.15.5. Федерального закона №214-ФЗ. В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, последний обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный Участником долевого строительства банковский счет в сроки, определяемые законодательством, в том числе ч.8, ч.8.1. ст.15.5. Федерального закона №214-ФЗ.

В случае использования Участником долевого строительства для оплаты цены настоящего договора только собственных средств, полученных Застройщиком, при досрочном прекращении настоящего договора внесенные средства подлежат возврату путем их перечисления на банковский счет Участника долевого строительства, указанный последним.

В случае закрытия или блокировки банковского счета Участника долевого строительства для возврата средств внесенных по настоящему договору, Участник долевого строительства будет нести риск неполучения или несвоевременного получения денежных средств, возвращаемых Застройщиком, а Застройщик будет признаваться надлежащим образом, исполнившим обязательство по возврату денежных средств Участнику долевого строительства с момента списания средств с банковского счета Застройщика. При отсутствии у Застройщика сведений об иных банковских счетах Участника долевого строительства и несообщения таких сведений Участником долевого строительства по запросу Застройщика, Застройщик вправе возвратить средства Участника долевого строительства путем внесения денег в депозит нотариуса за счет Участника долевого строительства, о чем уведомляет последнего.

Глава 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему договору в полном объеме.

Стороны пришли к соглашению, что подписание настоящего договора, приложений к нему, дополнительных соглашений, писем и иных документов, имеющих юридическое значение, в том числе влекущих возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей, с использованием средств факсимильного воспроизведения подписи или иного аналога собственноручной подписи (средств механического копирования подписи), не допускается.

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.

7.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по государственной регистрации настоящего договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

7.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проектной декларации и изменений к ней, размещенных Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте: НАШ ДОМ.РФ

7.4. Изменения к настоящему договору действительны, если они оформлены отдельным документом и подписаны обеими сторонами в соответствии с ГК РФ.

Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении

7.5. Стороны обязуются соблюдать полную конфиденциальность относительно всех финансово правовых взаимоотношений по настоящему договору.

7.6. Подписав настоящий договор Участник долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», предоставляет свои персональные данные и дает согласие на их обработку Застройщиком. Цель обработки персональных данных: подготовка, заключение, исполнение, изменение, расторжение (отказ) настоящего договора, передача, в том числе посредством Интернет в Росреестр для целей совершения регистрационных и иных действий, для направления в государственные и муниципальные органы власти (по письменному запросу соответствующих органов), для направления сообщений рекламного характера по электронной почте и по номеру телефона, принятие решений или совершение иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Участника долевого строительства или других лиц в связи с заключением, исполнением, изменением, расторжением настоящего договора.

Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие: фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, сведения о документе, удостоверяющем личность (наименование, серия, номер, дата выдачи, наименование органа выдавшего документ), ИНН, СНИЛС, адрес место жительства, почтовый адрес и/или адрес регистрации по месту жительства, номер телефона, адрес электронной почты, реквизиты банковского счета, копии документов с фотографическим изображением Участника долевого строительства, иные сведения, предоставленные Участником долевого строительства при подписании настоящего договора.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие: сбор, уточнение (обновление, изменения), систематизация, запись на электронные и иные носители, накопление, хранение, извлечение, использование, блокирование, распространение, передача (предоставление, доступ), обезличивание, уничтожение, использование при подготовке, составление и предоставление отчетности, предоставление регистрирующим, регулирующим, контролирующим, надзорным и иным государственным органам и иным лицам в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, правовых актов РФ, актов министерств и иных федеральных органов исполнительной власти. Срок, в течение которого действует настоящее согласие: со дня подписания настоящего Договора и в течение пяти лет с даты подписания сторонами акта приема-передачи.

В случае если Участник долевого строительства подписал какой-либо документ (дополнительное соглашение к данному договору, акт приема-передачи и т.д.) проставление на таком документе собственноручной подписи будет означать согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком всех персональных данных, не перечисленных в настоящем пункте Договора, указанных в таком документе, в целях применения или исполнения указанного документа.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу персональных данных, полученных в связи с отношениями по настоящему договору, лицам, привлекаемым Застройщиком для обеспечения деятельности, связанной со строительством жилого здания, в том числе, но не исключая иных: ООО «ВСГ» (ИНН 7014067103; Генеральный подрядчик); Филиал Банка ВТБ (ПАО) (ИНН: 7702070139; Банк, финансирующий строительство); ООО УК «Вира» (ИНН 7017487508; организация, осуществляющая функции единоличного исполнительного органа Застройщика); участникам/акционерам указанных организаций; их аудиторам (аудиторским организациям; АО «Аудитсистема» ИНН 7017414877); организациям, управляющим жилым фондом; ресурсоснабжающим организациям (ресурсоснабжение жилого дома).

Застройщик при передаче персональных данных Участника долевого строительства обязуется включать в условия сделок положения обеспечения контрагентом соблюдения требований законодательства о персональных данных.

7.7. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства.

7.8. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

Участник долевого строительства обязан незамедлительно письменно уведомить Застройщика о состоявшейся замене Участника долевого строительства по настоящему договору на третье лицо с одновременным предоставлением копии зарегистрированного соглашения замене Участника долевого строительства на третье лицо с соблюдением требований законодательства о персональных данных, а также выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (ЕГРН), содержащей запись о внесении в ЕГРН сведений о третьем лице, как о стороне настоящего Договора долевого участия.

Для оформления прав третьего лица в отношении счета эскроу при совершении замены Участника долевого строительства в настоящем договоре, переходе прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору в порядке правопреемства (наследование/реорганизация), такое третье лицо обязано обратиться в банк эскроу агент с соответствующим заявлением.

Замена в настоящем договоре Участника долевого строительства признается состоявшейся с момента государственной регистрации соглашения об уступке прав требования (передаче договора) в регистрирующем органе. Все действия для регистрации замены Участника долевого строительства по настоящему договору производит Участник долевого строительства своими силами и за свой счет.

До момента получения Застройщиком доказательств государственной регистрации соглашения о замене Участника долевого строительства (уступки прав требования/передачи договора) Застройщик обязан исполнять обязательства по настоящему договору в пользу Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства не вправе уклоняться от принятия такого исполнения, а также от исполнения своих обязательств по настоящему договору, несмотря на факт подписания сторонами соглашения замене Участника долевого строительства на третье лицо и проведения расчетов между Участником долевого строительства и третьим лицом в связи с подписанием такого соглашения.

Застройщик не несет ответственности по обязательствам сторон соглашения о замене Участника долевого строительства на третье лицо (договора уступки прав требований; о передаче договора).

7.9. Приложение № 1 является неотъемлемой частью настоящего договора.

Глава 8. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН.

8.1. В случае изменения любых адресов, телефона, фамилии, имени, отчества, иных личных данных, изменения наименования либо реквизитов документов (в том числе документов, удостоверяющих личность), банковских реквизитов, указанных в настоящем договоре, каждая сторона обязана в течение 5 (пяти) календарных дней письменно уведомить другую сторону о таких изменениях.

Каждая сторона обеспечивает указание в Договоре достоверных, полных и точных своих реквизитов, и несет риск наступления неблагоприятных последствий неисполнения данной обязанности.

В случае отсутствия у Участника долевого строительства на дату заключения настоящего договора регистрации по месту жительства, либо в случае его фактического проживания по адресу, отличному от адреса регистрации по месту жительства, Участник долевого строительства обязан указать в настоящем Договоре или в отдельном письме адрес для направления ему почтовой корреспонденции.

Глава 9. ПОДПИСИ СТОРОН

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Вира»
Сокращенное наименование: ООО СЗ «Вира»**

ИНН: 7014064166, КПП: 701401001,

ОГРН: 1187031063658, ОКПО: 32344864

Расчетный счет: 40702810213420001689

Банк: Филиал «Центральный» ПАО ВТБ банка г. Москва

Корр. счет: 30101810145250000411

БИК 044525411

Место нахождения, адрес юридического лица, почтовый адрес, адрес для направления почтовой

корреспонденции: 634591, Томская область, Томский район, деревня Чёрная Речка, Мельничная улица, дом №1, Тел. 8 (3822) 90-84-63,

E-mail: szvira@vsg.toms.ru

**Участник долевого строительства
ФИО**

Дата рождения _____

СНИЛС _____

ИНН _____

Паспорт РФ _____

Выдан _____

Дата выдачи _____

Код подразделения _____

Адрес регистрации: _____

Тел.: +7 _____

E-mail: _____

Участник долевого строительства

_____/_____/_____

Застройщик: ООО СЗ «Вира»

Представитель _____ /Е. Н. Кошман/

действующая на основании доверенности 70 АА 1990642 от 29.03.2024г., зарегистрировано в реестре за № 70/94-н/70-2024-3-516

м.п.

План квартиры

№___, расположенной на ___ этаже, в Многоквартирном многоэтажном жилом доме №7 жилой застройки по ул. Войкова, 51 в г. Томске. (адрес строительный).

Кухонная мебель, кухонные плиты, сантехника, стиральные машины, шкафы не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно, в целях определения функционального назначения помещений.

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Вира»
Сокращенное наименование: ООО СЗ «Вира»**

ИНН: 7014064166, КПП: 701401001,
ОГРН: 1187031063658, ОКПО: 32344864
Расчетный счет: 40702810213420001689
Банк: Филиал «Центральный» ПАО ВТБ банка г. Москва
Корр. счет: 30101810145250000411
БИК 044525411

Место нахождения, адрес юридического лица, почтовый
адрес, адрес для направления почтовой
корреспонденции: 634591, Томская область, Томский
район, деревня Чёрная Речка, Мельничная улица, дом
№1, Тел. 8 (3822) 90-84-63,
E-mail: szvira@vsg.tomsk.ru

Застройщик: ООО СЗ «Вира»

Представитель _____ /Е. Н. Кошман/
действующая на основании доверенности 70 АА 1990642 от
29.03.2024г., зарегистрировано в реестре за № 70/94-н/70-2024-
3-516

**Участник долевого строительства
ФИО**

Дата рождения _____
СНИЛС _____
ИНН _____
Паспорт РФ _____
Выдан _____
Дата выдачи _____
Код подразделения _____
Адрес регистрации: _____
Тел.: +7 _____
E-mail: _____

Участник долевого строительства

_____/_____/