

ДОГОВОР № $\{estate_deal.agreement_number\}$
долевого участия в строительстве многоквартирного дома

г. Кемерово

$\{estate_deal.agreement_date_propis\}$

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Самоцветы», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шигаповой Натальи Сергеевны, действующей на основании Доверенности от 10.07.2023 года, зарегистрирована в реестре за № 42/124-н/42-2023-3-195, удостоверенной нотариусом Кемеровского нотариального округа Кемеровской области Верновым Андреем Сергеевичем, с одной стороны и **$\{contacts.allnames\}$, $\{imenuem\}$** в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Участник долевого строительства в соответствии с настоящим Договором принимает на себя обязательство осуществлять частичное финансирование строительства: *многоэтажного многоквартирного жилого дома строительный № 17 по адресу: Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город Кемерово, Заводский район, ул. Дружбы, дом 30, корпус 17*, расположенного на земельном участке с кадастровым номером **42:24:0000000:3864** (далее – многоквартирный дом), а Застройщик обязуется собственными и (или) привлеченными силами построить указанный многоквартирный дом в соответствии с проектной документацией и после завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность **трансформируемое помещение (квартира свободной планировки) № $\{estate.geo_flatnum\}$ на $\{estate.estate_floor\}$ этаже, общей проектной площадью $\{estate.estate_area\}$ кв. м., (см. Приложение №1)** (далее – квартира, объект долевого строительства).

1.1.2. Основные характеристики многоквартирного дома – 14-15 – этажный многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями, количество этажей в здании – 15-16, в том числе: подземный - 1, общая площадь жилого дома – 10189,3 кв. м., материал наружных стен – кирпич (керамические блоки), материал поэтажных перекрытий – монолитный железобетонный каркас, класс энергоэффективности – «В», класс сейсмостойкости – 6.

Квартира, передаваемая Участнику долевого строительства, является трансформируемой, то есть с возможностью изменения числа жилых комнат в квартире, изменения количества, размеров, взаимосвязей местоположения функциональных зон, появления новых функциональных зон, изменения размеров и взаимосвязей помещений в соответствии с изготовленным за счет Участника долевого строительства проектом перепланировки квартиры, соответствующим требованиям законодательства.

Лоджии, веранды, балконы, террасы в жилом помещении отсутствуют.

1.1.3. В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться помещения общего пользования, то есть помещения, не являющиеся частью квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, помещения в которых расположено оборудование и системы инженерного обеспечения здания, венткамеры, электрощитовые, водомерный узел, земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства. Доля каждого собственника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность. Фактическая доля будет определена после изготовления технического паспорта здания.

1.1.4. Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки (под самоотделку свободной планировки) с выполненными следующими видами работ:

- монтаж стояков внутренних инженерных систем (водопровод, канализация, аварийный слив) с установкой кранов на отводах холодной и горячей воды без разводки по квартире;
 - монтаж у входной двери квартиры двух автономных пожарных извещателей;
 - замоноличивание отверстий в перекрытиях в местах прохода стояков, технологических отверстий с выравниванием;
 - установка заглушки на отводы канализационных стояков;
 - монтаж системы отопления с внутриквартирной разводкой
 - установка пластиковых оконных блоков с остеклением, без устройства подоконников и внутренних откосов;
 - устройство оконных сливов;
 - установка входной металлической двери с установкой замка, дверной ручки;
 - ввод силового питающего кабеля в квартиру без разводки по квартире;
 - устройство вентиляционных каналов без разводки по квартире;
 - устройство стяжки пола;
- 1.1.5. В подъездах многоквартирного дома Застройщик обязуется выполнить следующие виды работ:
- финишное напольное покрытие;

- установка дверей в общих помещениях;
- штукатурка и окраска стен;
- установка лифтовых кабин;
- установка входной двери в подъезд;
- установка домофона;
- установка и подключение поквартирных счетчиков электроэнергии с вводными автоматами в

технических нишах этажа;

- ввод оптико-волоконного кабеля в дом с технической возможностью подключения квартиры;
- установка и подключение водо-счетчиков холодной/горячей воды в технических нишах этажа. Снятие

исходных показаний осуществляется при передаче Застройщиком Участнику долевого строительства жилого помещения по Акту технического осмотра помещения.

1.1.6. Допустимые отклонения передаваемого жилого помещения:

1) Отклонения плоскостей и линий их пересечения от вертикали на всю высоту конструкции:

- для стен, возведённых в неподвижных опалубках и для колонн, поддерживающих монолитные перекрытия – 15 мм.

2) Отклонения горизонтальных плоскостей от горизонтали:

- на 1м плоскости в любом направлении – 10мм;

- на всю плоскость выверяемого участка – 1/200 пролёта;

- местные отклонения верхней поверхности бетона от проектной при проверке рейкой длиной 2м (кроме опорных поверхностей) – 12мм;

- отклонения в длине или пролёте элементов – 20мм;

- отклонения в размерах поперечного сечения элементов при высоте более 2м – 20мм + 25мм.

- отклонения от соосности вертикальных конструкций – 15мм.

1.1.7. В отдельных случаях элементы работ по строительству квартиры могут не соответствовать требованиям СНиП и ГОСТ. Данные несоответствия в случае, если они не препятствуют использованию объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию), недостатками (дефектами) по смыслу настоящего договора сторонами не признаются. Проектирование и строительство многоквартирного дома, в том числе всех входящих в него помещений, осуществляется согласно Постановления Правительства от 28.05.2021 года № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 г. N 985», не входящие в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), утвержденных вышеуказанным Постановлением Правительства, не являются обязательными и не применяются в рамках проектирования и строительства Дома, в том числе всех входящих в него помещений.

1.2. Указанный в пункте 1.1.4. настоящего Договора перечень работ является исчерпывающим. Квартира передается Участнику долевого строительства без внутренних перегородок.

1.3. Объем финансирования строительства Участником долевого строительства составляет $\{estate_deal.deal_sum\}$ ($\{estate_deal.deal_sum_propis\}$) рублей, что соответствует стоимости строительства Квартиры. Указанный в настоящем пункте объем финансирования включает в себя сумму возмещения затрат Застройщика на строительство квартиры, коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройства прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектно-сметной и разрешительной документацией, иные расходы Застройщика, связанные со строительством многоквартирного дома, в состав которого входит квартира.

1.3.1. В случае если фактическая общая площадь объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, после технической инвентаризации увеличивается или уменьшается относительно площади, указанной в настоящем Договоре согласно проектной документации, на 3 (три) % и менее, то такое отклонение фактической площади объекта долевого строительства от проектной не является отступлением от условий настоящего Договора, ухудшающим качество объекта, не делает его непригодным для предусмотренного Договором использования, а цена объекта перерасчету не подлежит. В случае отклонения фактической площади объекта от площади, указанной в настоящем Договоре, согласно проектной документации, более чем на 3 (три) % в сторону увеличения или уменьшения, то производится пропорциональное увеличение или уменьшение цены договора для окончательного взаиморасчета между сторонами настоящего Договора.

1.4. Застройщик обязуется обеспечить сдачу в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее 30.06.2025г.

1.5. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиры в собственность в течение 180 (ста восемьдесят) дней после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных разделом 2.

1.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки (высотная застройка), общая площадь 5 783 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс,

Кемеровский городской округ, г. Кемерово, ул. Дружбы, (кадастровый номер 42:24:0000000:3864), и строящийся на этом участке Многоквартирный дом на основании ч.4 ст.15.4 Федерального закона от 30.12.2014 №214-ФЗ, в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

1.7. Застройка участка по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, ул. Дружбы, с кадастровым номером 42:24:0000000:3864, осуществляется на основании следующих документов:

- Разрешения на строительство № 42-24-24-2023 от 28.06.2023 года, выданного Администрацией города Кемерово;
- Договора аренды земельного участка № Ю17 от 30.05.2023 года, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу за № 42:24:0000000:3864-42/072/2023-67 от 13.06.2023 года.

2. ПОРЯДОК ФИНАНСИРОВАНИЯ

2.1. Участник долевого строительства вносит денежные средства на строительство объекта в объеме, предусмотренном п. 1.3. настоящего Договора.

2.2. Расчеты по договору производится на следующих условиях:

*Сумма в размере $\{estate_deal.deal_sum\}$ ($\{estate_deal.deal_sum_propis\}$) руб. оплачивается с использованием **СЧЕТА ЭСКРОУ**, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте). Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.*

Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем **на 6 (шесть) месяцев** срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанный в п.1.4. настоящего Договора.

Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору (эскроу-агент):

- Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России»,
- Сокращенное наименование: ПАО Сбербанк (Банк),
- ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195
- Место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19. Почтовый адрес: г. Кемерово, пр-т Октябрьский, 53
- Телефон банка: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских. Адрес эл. почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

Условия депонирования:

- Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 1.3 Договора;
- Срок условного депонирования: **6 (шесть) месяцев** после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 1.4. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору № $\{estate_deal.agreement_number\}$ долевого участия в строительстве многоквартирного дома от $\{estate_deal.agreement_date_propis\}$ за жилое помещение условный номер $\{estate_geo_flatnum\}$, НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого

строительства, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Перед планируемым исполнением счетов эскроу Застройщику необходимо направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, выписку из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, которая содержит информацию о регистрации договора участия в долевом строительстве по объектам строительства.

2.3. Цена настоящего Договора может быть изменена только по взаимному соглашению Сторон в случае удорожания/удешевления строительства путем оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору с указанием конкретных объектов, цены на которые Стороны изменяют. В иных случаях цена настоящего Договора изменению не подлежит.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. За счет собственных средств, средств Участников долевого строительства и других привлеченных средств обеспечить строительство многоквартирного дома в соответствии с проектно-сметной документацией.

3.1.2. Обеспечить сдачу в эксплуатацию многоквартирного дома не позднее **30.06.2025г.**

3.1.3. В течение *180 (ста восемьдесят)* дней с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию оформить документы, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру. Расходы по оформлению права собственности на квартиру несет Участник долевого строительства.

3.1.4. Устранить замечания, возникшие до подписания акта приема-передачи объекта, не более чем за 30 рабочих дней с момента письменного предоставления дефектной ведомости Участника долевого строительства Застройщику относительно состояния помещения согласно п. 1.1. настоящего договора.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектно-сметную документацию на строительство многоквартирного дома. Застройщик вправе в период осуществления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит квартира, вносить изменения в проектно-сметную документацию, изменять проектные и строительно-технические решения, не затрагивающие конструктивные элементы квартиры, не влекущие изменения площади квартиры, в том числе в отношении систем отопления, вентиляции, оконных блоков, стяжки пола, при этом такие изменения должны быть аналогичным способом реализации запроектированных решений.

3.2.2. Подписывая договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно, что монтаж оконных блоков в квартире осуществляется Застройщиком не в соответствии с ГОСТ, а в соответствии с техническими условиями завода – изготовителя, при этом Участник долевого строительства понимает, что некоторые элементы оконных блоков могут не соответствовать ГОСТ для целей сохранения единства внешнего облика многоквартирного дома, предусмотренного проектом, а также для повышения класса комфортности жилья Участника долевого строительства.

3.2.3. Без согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.1., п. 1.6. Договора, в том числе, путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в порядке, соответствующем законодательству РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в ЕГРН.

3.2.4. При отсутствии выявленных Участником долевого строительства недостатков объекта долевого

строительства реализовать объект долевого строительства в случае его не приемки или уклонения от его приемки Участником долевого строительства сроком более 2 (двух) месяцев с момента получения уведомления Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Вырученные при этом денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства за вычетом расходов Застройщика на реализацию объекта долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.3.1. Вносить в счет участия в долевом строительстве денежные средства, указанные в п. 1.3., в соответствии с порядком финансирования, предусмотренным разделом 2 настоящего Договора.

3.3.2. В течение 20 (двадцати) календарных дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта к передаче, принять квартиру и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к объекту долевого строительства, но в любом случае не позднее срока передачи, предусмотренного п. 1.4 настоящего Договора.

3.3.3. При выполнении устройства внутренних перегородок не причинять ущерба третьим лицам.

3.3.4. Использовать квартиру в соответствии с ее назначением.

3.3.5. В целях сохранения внешнего вида Многоквартирного дома в его первоначальном виде Участник долевого строительства обязуется обеспечивать сохранность общего имущества, в том числе:

- не выполнять на общем имуществе работы и/или не совершать иные действия, приводящие к его порче, а также не выполнять работы и/или не совершать действия, которые могут причинить ущерб общему имуществу либо имуществу иных собственников.

- не производить работ по перекрашиванию фасада в целом или его части;

- устанавливать внешние блоки кондиционеров только в специально отведенных для этого местах, в соответствии с проектной документацией;

- не демонтировать декоративные ограждения балконов/окон;

- не устанавливать на окна квартир решетки, тонирующие пленки.

3.4. Предварительное согласие Участника долевого строительства перед оформлением ему в собственность указанной квартиры не требуется. Оформление производится в соответствии с правоустанавливающими документами и настоящим Договором в установленном действующим законодательством порядке.

3.5. Гарантийный срок, исполнение гарантийных обязательств.

3.5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (иных действий), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

3.5.3. При обнаружении недостатков объекта долевого строительства участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, установленный соглашением сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ. Не допускается устранение силами Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц тех недостатков Объекта долевого строительства и находящегося в нем оборудования, обязательство по устранению которых принял на себя Застройщик. Нарушение данного правила влечет для Участника долевого строительства утрату права требовать от Застройщика обеспечения устранения недостатков, а расходы, понесенные на устранение недостатков, Застройщиком не возмещаются.

3.5.4. В случае уплаты Застройщиком, как добровольно, так и по решению суда, Участнику долевого строительства денежных средств на устранение строительных недостатков, а именно на замену оконных блоков, радиаторов отопления, входной двери и иных отделимых от квартиры элементов, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы квартиры после их замены участником долевого строительства, но не позднее 30 календарных дней с момента осуществления такой выплаты.

3.6. Стороны устанавливают, что объект долевого строительства, а также право Участника долевого строительства на приобретение объекта долевого строительства в собственность могут быть переданы в залог до момента возникновения у Участника долевого строительства права собственности на объект только с письменного согласия Застройщика.

3.7. Уступка Участником долевого строительства своих прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства. Перевод долга на нового Участника долевого строительства по настоящему договору возможен только с письменного согласия Застройщика.

3.8. Стороны договорились, что существенным изменением проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, является превышение допустимого изменения общей площади квартиры более чем на 5 (пять) процентов.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.2. В случае если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

4.3. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных разделом 2 настоящего Договора сроков внесения платежей, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Стороны пришли к соглашению, что систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежей более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа более чем два месяца, является основанием для одностороннего полного отказа застройщика от исполнения настоящего договора.

4.4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков исполнения обязательства, установленного п. 3.3.1. настоящего Договора, сроки исполнения Застройщиком обязательств, предусмотренных п. п. 1.4., 1.5., 3.1.2., 3.1.3. настоящего договора, переносятся на более позднюю дату соразмерно просрочке исполнения Участником долевого строительства сроков оплаты настоящего Договора.

4.5. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства квартиры вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче квартиры Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

5. НЕПРЕОДОЛИМАЯ СИЛА (ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА)

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если докажут, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом. Под непреодолимой силой понимаются обстоятельства, наступившие после заключения настоящего Договора вследствие неблагоприятных событий исключительного характера, которые стороны не могли предвидеть или избежать в момент заключения Договора.

В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся революции, войны, забастовки, стихийные бедствия, а также запретительные действия властей, не спровоцированные действиями участников Договора.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Настоящий Договор составлен в **двух экземплярах**, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6.2. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

6.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что право аренды земельного участка, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для многоэтажной застройки (высотная застройка), общая площадь 5 783 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Кемеровский городской округ, г. Кемерово, ул. Дружбы, (кадастровый номер 42:24:0000000:3864), находится в залоге у уполномоченного банка ПАО «Сбербанк», на основании Договора ипотеки №ДИ01_440B00JZL2LZMF от 03.07.2023г., зарегистрированного

в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу за №42:24:0000000:3864-42/070/2023-68 от 06.07.2023г.

6.4. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – Кузбассу и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему договору.

6.5. Все уведомления, письма, претензии и иная корреспонденция, требуемые или допускаемые Договором, а также любые иные юридически значимые документы должны быть совершены в письменном виде, подписаны уполномоченными представителями Сторон. Направление указанных документов может осуществляться Сторонами Договора посредством направления в адрес Стороны – получателя заказного письма с описью вложения по адресам Сторон, указанным в настоящем Договоре.

6.6. При изменении наименования, места нахождения, почтовых и банковских реквизитов, смены единоличного исполнительного органа либо иных данных, в случае принятия решения о ликвидации либо реорганизации, начала процедуры банкротства Стороны обязаны письменно в течение 10 (десяти) рабочих дней уведомить друг друга о произошедших изменениях.

6.7. Споры, возникшие при исполнении настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. Претензионный порядок разрешения споров Стороны признают обязательным, срок ответа на претензию установлен сторонами в 30 (тридцать) календарных дней. При не достижении соглашения между Сторонами, спор передается на рассмотрение в суд.

6.8. В целях исполнения настоящего договора, Участник долевого строительства –

{contacts.name}, **{contacts.dob}** г.р., документ удостоверяющий личность: **{contacts.passport_type}** **{contacts.passport_num}**, выдан(о) **{contacts.passport_date}**, **{contacts.passport_organ}**, проживает по адресу: **{contacts.passport_address}**, тел:**{contacts.phones}**, эл.почта: **{contacts.emails}**,

в соответствии с п. 4 ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», дает свое согласие ООО СЗ «Самоцветы», находящемуся по адресу: 650066, Кемеровская Область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Октябрьский, д. 2 Б, пом. 602, на обработку его персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, семейное положение, дата и место рождения, паспортные данные, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номер мобильного телефона, то есть совершение действий предусмотренных п. 3 ст. 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящее согласие действует со дня его подписания до дня отзыва.

7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ "Самоцветы"

Юридический адрес: 650066, Кемеровская Область – Кузбасс, г. Кемерово, пр. Октябрьский, д. 2 Б, пом. 602, эл.почта: szsamotsvety@gmail.com
ИНН/КПП 4205382911/420501001 ОГРН 1194205016367
р/с 40702.810.1.26000041803 БИК 043207612 Корр. счёт 30101.810.2.00000000612
Банк КЕМЕРОВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8615 ПАО СБЕРБАНК

_____/Шигапова Н.С./

Участник долевого строительства:

{contacts.name_2}, **{contacts.dob_2}** г.р., документ удостоверяющий личность: **{contacts.passport_type_2}** **{contacts.passport_num_2}**, выдан(о) **{contacts.passport_date_2}**, **{contacts.passport_organ_2}**, проживает по адресу: **{contacts.passport_address_2}**, тел: **{contacts.phones_2}**, эл.почта: **{contacts.emails_2}**.

_____/ {contacts.get_name_io_2} /

Согласие на обработку персональных данных (п. 6.8. Договора) подтверждаю: / _____ /

Приложение № 1
к договору № \${estate_deal.agreement_number} долевого участия
в строительстве многоквартирного дома
от \${estate_deal.agreement_date} года

**Кемеровская область – Кузбасс, Кемеровский городской округ, город Кемерово, Заводский район,
ул.Дружбы, дом 30, корпус 17.**

Многоэтажный многоквартирный жилой дом строительный № 17, в границах земельного участка с
кадастровым номером 42:24:0000000:3864

**Квартира № \${estate.geo_flatnum}, общей проектной площадью \${estate.estate_area} кв. м., на
\${estate.estate_floor} этаже**
местоположение объекта долевого строительства на плане создаваемого объекта недвижимого имущества:

\${etage_plan}

Застройщик:
ООО СЗ «Самоцветы»

Участник долевого строительства:

_____/Шигапова Н.С./

_____/\${contacts.get_name_io_3}/