ДОГОВОР № 10-___
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Красноярск «____» _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройДом», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора **Фроловой Натальи Викторовны**, действующей на основании Устава, и

ФИО, _____дата рождения, _____место рождения, паспорт_____, выдан _____, код подразделения_____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые **«Стороны»**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – **Договор**) о следующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ:

1.1 Застройщик - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: **https://нашдом.рф.** Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

1.2. Земельный участок – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение многоквартирных жилых домов этажностью от десяти этажей, общая площадь земельного участка **33963 кв.м**., общая площадь квартир **28038,7 кв.м.,** кадастровый номер **24:50:0000000:193108**, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-т 60 лет образования СССР.

1.3. Многоквартирный дом – **5 этап строительства многоквартирный жилой дом №10, по адресу:** Красноярский край, г. Красноярск, пр-т. 60 лет образования СССР**, «Комплекс жилых домов в 5 микрорайоне жилого района Солнечный в Советском районе г. Красноярска (жилые дома № 8, 9, 10, подземная автостоянка, трансформаторные подстанции (3 шт.)»,** строительство которого ведется на Земельном участке.

Секция в осях I-II – 16 этажная секция с четырнадцатью жилыми этажами.
На первом этаже расположено 12 квартир – 8 однокомнатных, 4 двухкомнатных.
На типовом этаже 12 квартир – восемь однокомнатных и четыре двухкомнатных.
Каждая квартира, кроме жилых комнат, имеет прихожую, кухню и санузел.
Каждая квартира, расположенная выше первого этажа, имеет балкон.
Имеется техническое подполье, технический чердак.
секция в осях III-IY – 16 этажная секция с четырнадцатью жилыми этажами.
На первом этаже расположено 12 квартир – 8 однокомнатных, 4 двухкомнатных
На типовом этаже 12 квартир – восемь однокомнатных и четыре двухкомнатных.
Имеется техническое подполье, технический чердак.
секция в осях Y-YI– 16 этажная секция с четырнадцатью жилыми этажами.
На первом этаже расположено 12 квартир – 8 однокомнатных, 4 двухкомнатных
На типовом этаже 12 квартир – восемь однокомнатных и четыре двухкомнатных.
секция в осях YII-YIII – 16 этажная секция с четырнадцатью жилыми этажами
На первом этаже расположено 11 квартир – 9 однокомнатных, 2 двухкомнатных
На типовом этаже 12 квартир – 9 однокомнатных, 2 двухкомнатных и 1 трехкомнатная,
Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Имеется техническое подполье, технический чердак.
Общая площадь жилого здания - 43771 кв.м.
Материал наружных стен – кирпич красного и желтого цвета.
Плиты перекрытия и покрытия – сборные железобетонные многопустотные.
Класс энергетической эффективности «А» (высокий).
Сейсмостойкость 6 баллов

1.4 Объект долевого строительства – квартира, расположенная в Многоквартирном жилом доме, согласно Описанию Объекта долевого строительства и его размещению на поэтажном плане этажа многоквартирного дома (Приложение №1 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 2.5. настоящего Договора только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Одновременно с возникновением права собственности на квартиру участник приобретает долю в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме (лестницы и лестничные холлы, лифты и лифтовые холлы и т.п.), пропорциональную размеру общей площади квартиры в соответствии со ст. ст. 36. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на объект долевого участия.

Объект долевого строительства – квартира имеет следующие характеристики: назначение – **жилое помещение (квартира)**, условный номер квартиры - **№___,** этаж **-__,** количество комнат **– (____)**, общей площадью (площадь квартиры с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас без понижающего коэффициента) **_____ кв.м., проектной площадью** (площадь квартиры с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас с учетом понижающего коэффициента п. 1.5 Договора) **_____кв.м.,** в том числе:

Застройщик_____ Участник долевого строительства_____

количество комнат – __, площадью - ____**кв.м.**, количество помещений вспомогательного использования - ___, площадью - ____**кв.м.,** площадь балкона исчисленная с учетом понижающего коэффициента К=0,3 - ____кв.м.

1.5 Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры (с учетом площади балкона исчисленной с понижающим коэффициентом К=0,3 (К=0,5 - для лоджии (если имеются)), площади веранды, исчисленной с коэффициентом К=1) является ориентировочной и может измениться по итогам строительства. Проектная площадь квартиры составляет ____ **кв.м.**

1.6 Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства – определяется по окончанию строительства Многоквартирного дома на основании обмеров технической инвентаризации и технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру. Отклонение фактической общей площади квартиры (с учетом площади балкона (лоджии, веранды и т.п.)), установленной по результатам обмеров органов технической инвентаризации от общей площади, указанной в п. 1.5. настоящего договора, стороны признают нормальным, не свидетельствующим о недостатках построенной квартиры и о ненадлежащем исполнении Застройщиком условий настоящего Договора. При расхождении данных Выписки из ЕГРН на объект, составленного Управлением Росреестра по Красноярскому краю после окончания строительства дома, с площадью квартиры, указанной в настоящем пункте цена договора остается неизменной, при расхождении не более чем на 5% от фактической площади квартиры.

1.7 Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого участия и расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика. Цена договора – стоимость конкретного объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора. Стоимость объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет _____ (_____) рублей (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей _____ копеек и проектной площади квартиры, равной _____ кв. м.

1.9 Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительства, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.10 Уведомление – оформленное в письменном виде извещение Стороны о пожелании осуществлении, изменений и дополнений в Договор. Надлежащим образом полученное Уведомление считается письмо, направленное путем почтового отправление с описью вложения, либо предоставленное под роспись Стороне.

1.11 Дополнительное соглашение – оформленный в письменном виде двухсторонний документ о внесении, либо о пожелании осуществлении изменений и дополнений в Договор. Надлежащим образом полученное дополнительное соглашение считается письмо, направленное путем почтового отправление с описью вложения либо предоставленное под роспись Стороне.

1.12 Уполномоченный орган – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии в лице Управления федерально регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется самостоятельно или с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема - передачи Объекта в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г. выданное Администрацией гор. Красноярска;

- Разрешение на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г. (внесены изменения от 12.04.2016 г.) выданное Администрацией гор. Красноярска;

- Разрешения на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г (внесены изменения от 24.07.2017 г.) выданное Администрацией гор. Красноярска;

-Разрешения на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г (внесены изменения от 19.07.2018 г.) выданное Администрацией гор. Красноярска;

-Разрешения на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г (внесены изменения от 18.06.2024 г.) выданное Администрацией гор. Красноярска;

-Договор купли-продажи земельного участка от 11.05.2011 г.;

-Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись от 17.07.2015 г. №24-24/001-24/001/024/2015-6841/1;

-Выписка ЕГРН от 05.07.2018 г. о внесении изменений о государственной регистрации права на земельный участок, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись №24:50:0000000:193108-24/105/2018-835;

-Передаточный акт от 12.04.2018 г.;

-Проектная документация на строящийся объект.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.4. Срок действия разрешения на строительство согласно проектной документации – 18.02.2028 г. Срок сдачи Многоквартирного дома будет осуществляться Застройщиком в четвертом квартале 2024 г. Срок передачи Застройщиком законченного строительством Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременно его приема Участником долевого строительства – в течении шести месяцев с даты получения разрешения на ввод многоквартирного дома в

эксплуатацию, но не позднее 30.06.2025 г. Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.5. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства со следующими видами работ:

- полы: устройство стяжки цпр без выравнивания под чистовой пол; - стены: – кирпичные оштукатуренные гипсом, без выравнивания поверхности, в санузле - штукатурка, перегородки межквартирные на всю высоту помещения – кирпичные оштукатуренные гипсом без выравнивания поверхности , пазогребневая гипсовая плита;- потолки: расшивка швов плит перекрытия;- двери: входная дверь в квартиру металлическая (толщина металла 1,5 мм, ширина коробки 40 мм) без утеплителя (межкомнатные двери отсутствуют в том числе в санузле и на кухне); - окна: установка оконных блоков без установки подоконной доски и откосов, установка балконных дверей ПВХ без установки откосов и порога (при наличии балкона); инженерные работы: вентиляция в соответствии с проектом (приток воздуха осуществляется через окно путем проветривания); монтаж системы отопления: разводка вертикальная двухтрубная (без окраски)с выводами под отопительные приборы(отопительные приборы устанавливаются собственником помещения самостоятельно); разводка кабельной электрической сети по квартире с установкой закладных для оконечных устройств (розеток, выключателей), выпусков под люстры, без установки оконечных устройств; установка автоматической пожарной сигнализации; установка стояков канализации выполняется без выполнения разводки для подключения сантехоборудования; установка стояков горячего и холодного водоснабжения с отводами (без окраски), установкой счетчиков и запорной арматуры, выполняется без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.

Кухонная электрическая плита, концевые сантехнические приборы и оборудование (прочие санприборы), в том числе ванны, умывальники, мойки и т.п. на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются и не включается в цену договора и покупается (устанавливается) Участником долевого строительства самостоятельно.

Все установленное на объекте долевого строительства сантехническое и отопительное оборудование, а именно: унитаз, конвектора и полотенцесушители и т.д. установлены исключительно для проверки системы отопления, водопровода и канализации, гарантия на них не распространяется и их стоимость не включается в цену договора.

2.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без внутренней (чистовой) отделки. Застройщиком не выполняются в Квартире следующие виды работ: гидроизоляция в санузле; отделка потолка; наклейка обоев, кафельной плитки, устройство натяжных потолков, установка внутриквартирных столярных изделий (дверных блоков и межкомнатных дверей, дверей на кухню, в туалет, ванную комнату, кладовую и т.п.), плинтусов, подоконных досок, откосов, декоративных уголков, укладка линолеума, работы по заземлению ванны.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

2.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на перевод жилых помещений в нежилые на 1 (первом) этаже Многоквартирного дома.

2.8. Участник долевого строительства, как залогодержатель земельного участка, выражает свое согласие (при этом заключение дополнительного соглашения к Договору, и государственная регистрация не требуется) на:

- любое преобразование, указанных (-ого) в настоящем договоре земельных (-ого) участков (-а), в том числе на объединение, раздел, перераспределение и выдел;

-расторжение договоров аренды указанных в настоящем договоре земельных (-ого) участков (-а);

-передача указанных в настоящем договоре земельных (-ого) участков (-а) в аренду, субаренду или во временное безвозмездное пользование.

2.9. Участник долевого строительства приобретает Объект долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора составляет сумму, равную _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается. В указанную стоимость включены только работы, согласованные Сторонами в п. 2.5. Договора.

3.2. В цену настоящего Договора включена сумма затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно- технические мероприятия гражданской обороны и пр.; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(ами) Застройщику на строительство Многоквартирного дома, а также агентское вознаграждение, уплачиваемое по агентскому договору и т.п.

3.3. Вознаграждение Застройщика, как организатора работ по строительству определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

3.4. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению государственной регистрации Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, в собственность, затраты при оформлении документации технической инвентаризации, по регистрации внесения изменений в Договор, а также затраты, связанные с уступкой права требования по Договору. Эти затраты относятся на Участника долевого строительства в полном объеме и в цену настоящего Договора не включены.

3.5. Цена Договора подлежит увеличению на суммы налогов в случае введения нормативными актами Российской Федерации налогообложения операций по реализации Объектов долевого строительства.

3.6. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10 %;

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации;

- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.7. Стороны согласовали условие, что в стоимость (цену) объекта долевого строительства включены только работы, предусмотренные п. 2.5. настоящего Договора, выполненные с учетом СТП предприятия. Застройщик вправе выполнить дополнительные работы, не предусмотренные проектной документацией и настоящим Договором, которые не включаются в стоимость (цену) объекта долевого строительства и не подлежат оплате участником долевого строительства. Стороны согласовали, что требования к качеству и гарантийные обязательства, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством, не распространяются на дополнительные работы (в случае их выполнения Застройщиком), указанные в п. 2.6. настоящего Договора.

3.8. Государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, государственную регистрацию дополнительных соглашений к Договору Стороны уплачивают в соответствии с законодательством РФ.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве осуществляется Участником долевого строительства в безналичном порядке в размере Депонируемой суммы путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «СтройДом»

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее _____ года.

Срок внесения денежных средств на счет эскроу - не позднее 3 (трех) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве) - **_____ (_____) рублей 00 копеек.**

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: Общество с ограниченной ответственностью «СтройДом», _____.

Участник долевого строительства оплачивает:

- за счет собственных средств сумму в размере **_____ (_____) рублей 00 копеек** - не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в ПАО Сбербанк (эскроу-агенте).

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства).

4.2. Права требования на получение в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

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.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, ГАРАНТИИ

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнить все работы по строительству Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, и (или) с привлечением третьих лиц.

5.1.2. Обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии, выполнить благоустройство территории, получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим утвержденным стандартам Застройщика.

5.1.3. Информировать Участника долевого строительства по вопросам, связанным с изменением сроков получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, путем направления Уведомления (с приложением дополнительного соглашения) с указанием новых сроков.

5.1.4. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, указанный п. 2.4.

5.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

5.1.6. Зарегистрировать Договор в установленном законом порядке.

5.1.7. Не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона. Сообщение должно быть направлено по электронной почте, указанной Участником долевого строительства в п. 14.1. Договора или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.1.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа, подтверждающего передачу Объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик вправе:

5.2.1. В случае непринятия объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства извещения о готовности Объекта долевого строительства, в связи с необоснованным уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также в связи с немотивированным отказом от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства односторонне подписанный акт приема-передачи заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении (за исключением случае досрочной передачи Объекта долевого строительства) и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, по адресу электронной почты, указанному в договоре.

С момента отправки обязанность Застройщика считается исполненной. Адресом Участника долевого строительства является адрес, указанный Участником долевого строительства в разделе 14 настоящего Договора. Об изменении адреса Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме. Риск неполучения или несвоевременного получения документов, направленных Застройщиком по указанным в договоре реквизитам, либо по реквизитам, дополнительно сообщенным Застройщику Участником долевого строительства в письменной и электронной форме, несет Участник долевого строительства. С момента направления Застройщиком односторонне подписанного акта приема-передачи в адрес Участника долевого строительства ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, Застройщик не обеспечивает сохранность Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.2.2. Застройщик без доверенности представляет интересы Участника долевого строительства при осуществлении обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения переданными на строительство средствами Участника долевого строительства.

5.2.3. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, разрешения на строительство, разрешения на строительство, менять нумерацию квартир, отделку фасада жилого дома, мест общего пользования и придомовой территории.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Своевременно в срок, предусмотренный настоящим Договором, осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4.1. настоящего Договора.

5.3.2. Обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течении 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения (извещения) Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

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

При уклонении Участника долевого строительства от приемки в указанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

5.3.3. До внесения записи о государственной регистрации права в ЕГРН на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию.

5.3.4. Не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

5.3.5. Согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего договора и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Обратиться в территориальное бюро технической инвентаризации для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

5.4.2. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства вправе производить на Объекте долевого строительства работы по чистовой отделке.

5.5. Участник долевого строительства не вправе:

5.5.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также производить строительные, отделочные и иные виды работ, в том числе производить замену входной двери до момента подписания передаточного акта.

5.5.2. Без подписания акта приема-передачи требовать передачи Объекта долевого строительства и ключей от него.

6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора, либо в случае, если письменно достигнуто соглашение с Застройщиком об уступки прав требований по настоящему Договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема - передачи Объекта долевого строительства с обязательным согласованием с Застройщиком и личным подтверждением подписи уполномоченного Застройщиком лица и печати на Договоре.

6.3. Участник долевого строительства вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Объект долевого строительства правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Замена участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующем права на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.4. Участник долевого строительства обязуется обеспечить государственную регистрацию договора уступки права требования в регистрирующем органе и предоставить экземпляр договора Застройщика в течение трех рабочих дней с даты получения зарегистрированного договора уступки права требования. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к Новому лицу, новый Участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному Участнику долевого строительства признается исполнением обязательства надлежащему Участнику долевого строительства.

7. КАЧЕСТВО И ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

7.1. Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. №1521.

7.3. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах 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», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. №1521 будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества ООО «СтройДом», в том числе, но не исключительно «Стандарту предприятия на проведение строительно-монтажных и отделочных работ. СТП 0133-14». Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться и качество объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться требованиями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 «СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП П-22-81* "Каменные и армокаменные конструкции", СНиП П-23-81* "Стальные конструкции", СНиП 2.03.11-85 "Защита строительных конструкций от коррозии", СНиП 2.03.13-88 "Полы", СНиП 23-03-2003 "Защита от шума", СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные", СНиП 52-01-2003 "Бетонные и железобетонные конструкции", СНиП И-25-80 "Деревянные конструкции", СНиП 31-06-2009 "Общественные здания и сооружения", СНиП 3.04.03-85 "Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии", СНиП I-В.15-69 «Материалы и изделия на основе полимеров» и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе в отношении отдельных видов оговоренных в СТП 0133-14.

7.4. Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документацией, стандартам качества ООО «СтройДом», на проведение строительно-монтажных и отделочных работ (СТП 0133-14) и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах качества ООО «СтройДом», на проведение строительно-монтажных и отделочных работ (СТП 0133-14).

7.5. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанного Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня, следующего за днем подписания уполномоченными представителями обеих Сторон передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

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

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.8. Обнаруженные в течение срока, указанного в п. п. 7.5, 7.6 настоящего Договора, недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты по настоящему Договору Застройщик может потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.4. В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных Договором в части игнорирования сообщений о необходимости подписания и регистрации соглашений о внесении изменений/дополнений в указанный договор, а также в иных случаях, предусмотренных п. 12.4 договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере десяти тысяч рублей. В случае дальнейшей задержки в регистрации дополнительных соглашений по неуважительным причинам, влияющие на сроки, указанные в дополнительных соглашениях, при условии полного и надлежащего выполнения Застройщиком своих обязательств, Участник долевого строительства, при наличии вины, уплачивает пеню в размере 0,1 процента за каждый день просрочки от суммы, предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора.

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

9.2. Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

9.3. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

9.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.5. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат внесенных участником денежных средств, производится Застройщиком в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

9.6. Стороны обязуются отвечать на требования другой стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой стороны.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.2. В случае недостижения согласия в ходе переговоров Стороны решают спор в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

11.1. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления стихийного характера как: наводнение, пожар, землетрясение, удар молнии, оползень и т.п., отключение магистральных сетей электроснабжения, отопления, водоснабжения не принадлежащих Застройщику и другие, установленные действующим законодательством события, действия, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

11.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в тридцатидневный срок со дня прекращения обстоятельств, в письменной форме информировать другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

11.4. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 12.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

11.6. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору, при этом дополнительные требования, связанные с просрочкой исполнения обязательства, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, Стороны друг другу не предъявляют.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр). С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

12.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в Управление федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр) обязаны Застройщик и Участник долевого строительства совместно, при этом Стороны самостоятельно несут расходы на осуществление действий по регистрации настоящего договора в объемах, предусмотренных Налоговым кодексом РФ и законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору, зарегистрированному в Управлении федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр), оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяются дополнительным соглашением.

12.4. Все Соглашения направляются Участнику долевого строительства Застройщиком для ознакомления. Участник долевого строительства обязан отреагировать на полученное Соглашение, для чего уведомляет о своем согласии/несогласии подписать и зарегистрировать указанное соглашение в Управлении федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр) в сроки, указанные в самом соглашении. В случае отсутствия реакции со стороны Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения информации, а также при условии возврата Уведомления с отметкой почтовой службы о неполучении письма, Застройщик составляет Акт, а также делает соответствующую надпись на самом документе с указанием причины неполучения. В данном случае Застройщик снимает с себя ответственность, предусмотренную за несоблюдение процедуры внесения изменений в договор, а Участник долевого строительства признается согласившимся на условия, указанные в соглашении, и становится обязанным зарегистрировать его в надлежащем органе.

12.5. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

12.8. В целях исполнения Договора, для получения Застройщиком государственных и муниципальных услуг или иных действий Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражают свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве сведения о поле, семейном положении, гражданстве, дате и месте рождения; сведения об адресе регистрации, почтовом адресе и адресе места жительства; сведения о документах, удостоверяющих личность изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номер налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактны данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия Договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, любым действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таки средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке ст. ст. 13 - 15 Федерального Закона об участии в долевом строительстве № 214- ФЗ от 30.12.2004 г.

13.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

13.3. Цена Объекта долевого строительства, предусмотренная п. 3.1 настоящего Договора, не подлежит изменению в случае, если определенная на основании данных технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит или будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего Договора. Сторонами доплата (возврат) денежных средств не происходит

13.4. Стороны согласовали условие, что сообщения/уведомления, относящиеся к настоящему Договору, в том числе уведомления об устранении замечаний, претензии (досудебные претензии), ответы на указанные документы и т.п. корреспонденцию, должны быть направлены Участником долевого строительства Застройщику на электронный адрес: ooostroydom24@mail.ru с

приложением скана всех документов. Затраты Участника долевого строительства на изготовление копий документов не возмещаются Застройщиком.

Стороны согласовали, что Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщения/уведомления, относящиеся к настоящему Договору, в том числе уведомления об устранении замечаний, претензии (досудебные претензии), ответы на указанные документы и т.п. корреспонденцию, на электронный адрес Участника долевого строительства, либо на номер телефона, указанные в разделе 14 настоящего договора, при помощи мобильного приложения whatsapp, viber или телеграмм.

13.5. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, после подписания Акта приема-передачи, у Участника долевого строительства, возникает обязанность по содержанию Объекта долевого строительства и оплате эксплуатирующей организации расходов по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства, а также по оплате коммунальных услуг, соразмерно причитающейся ему площади в общей площади Многоквартирного дома по ставкам, определенным такой эксплуатирующей организацией.

В случае, если Объект долевого строительства был передан Застройщиком в одностороннем порядке, Участник долевого строительства оплачивает расходы по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и коммунальные услуги с даты, указанной в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

14. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

14.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах (адреса, номера телефона, электронной почты и пр.) Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты изменения указанных данных извещать друг друга путем направления на электронную почту, указанную в реквизитах настоящего договора соответствующего уведомления. К извещению в письменном виде приравнивается опубликование Застройщиком соответствующей информации на официальном сайте Застройщика.

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «СтройДом»

660111, гор. Красноярск,
пр-кт 60 Лет Образования СССР д.50 пом.90, каб.1
ИНН / КПП 2465182460/246501001
ОГРН 118 246 803 55 95
КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8646 ПАО СБЕРБАНК
р/счет 40702810231000031854
к/с 30101810800000000627
БИК 040407627
Эл. почта: ooostroydom24@mail.ru

Генеральный директор

_____/Н.В. Фролова/

Участник долевого строительства:
Обязательно номер телефона и адрес эл.почты

Застройщик_____ Участник долевого строительства_____