

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №МЧ2/5-

г. Красноярск

_____ г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Сороки Сергея Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____ г. **рожд.**, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект **«Комплекс многоэтажных жилых домов в жилом районе «Мичуринский» (квартал V, участок 3) Кировского района г. Красноярска. Жилой дом № 2 (строение 5), инженерное обеспечение»**, расположенный по строительному адресу: **Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, ул. Кутузова** (далее Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0600031:13951, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность жилое помещение- _____ комнатную квартиру N _____ (строительный номер), **общей проектной площадью помещения с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас без понижающего коэффициента - _____ кв.м., общей проектной площадью помещения с учетом площади балконов, лоджий, веранд, террас _____ кв.м (в том числе площадью комнат(ы) _____ кв.м, площадью помещений вспомогательного использования _____ кв.м, приведенной площадью балкона(ов)/лоджии _____ кв.м)**, расположенную в _____ подъезде (блок-секции) на _____ этаже Жилого дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

вид: здание,

назначение: многоквартирный дом,

этажность: 17,

общая площадь многоквартирного дома (проектная): 11 255,7 кв.м.,

общая площадь квартир (проектная): 7 843,10 кв.м.,

общая площадь жилых помещений с учетом площади балконов и лоджий без понижающего коэффициента (проектная): 8 317,30 кв.м.,

материал наружных стен и поэтажных перекрытий: иной вид материалов наружных стен и каркасов (трехслойные железобетонные панели серии 97), материал перекрытий - сборные железобетонные,

количество этажей: 18,

класс энергоэффективности: B,

сейсмостойкость: 6.

1.2. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома: **III квартал 2025 года.**

1.3. Перечень общего имущества собственников многоквартирного дома опубликован в проектной декларации.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве собственности. Право собственности на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией г. Красноярска за № **24-50-169-2023 от 30.10.2023г.**, с изменениями.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом опубликована на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора составляет _____ рублей (_____).

3.2. Цена договора оплачивается Участником долевого строительства (депонент - _____) до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома при условии государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агент): **Полное наименование (фирменное наименование): ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СБЕРБАНК РОССИИ, ИНН 7707083893,** место нахождения (адрес): **117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03,** в срок не позднее _____ года.

Факт государственной регистрации настоящего договора подтверждается оригиналом Выписки из ЕГРН, содержащей информацию о гос. регистрации, оригиналом настоящего Договора, заключенного в документарной форме, с отметками (при наличии) Росреестра или МФЦ о переводе настоящего Документа в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи гос. регистратора/уполномоченного сотрудника МФЦ или Договор, заключенный в эл. форме и подписанный ЭЦП.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации.

3.3. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.4. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в п. 3.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. Цена Договора включает затраты на строительство и оплату услуг Застройщика. Разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определённой после ввода Жилого дома в эксплуатацию, остаётся в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

3.6. Окончательная цена Договора уточняется после обмеров, производимых органами технической инвентаризации. Стороны признают, что общая площадь Объекта является ориентировочной и может измениться по итогам строительства.

При расхождении фактической общей площади Объекта (с учетом площади балкона, лоджии, веранды и т.п.), с общей площадью, указанной в п.1.1. настоящего Договора, более чем на 1,0 м2 (но не более пяти процентов от указанной в п.1.1. настоящего Договора общей проектной площади), цена Договора корректируется в сторону увеличения, либо в сторону уменьшения путем заключения Дополнительного соглашения, исходя из расчетной стоимости 1,0 м2.

3.7. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) 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.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом.

4.1.2. Привлекать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет

цены Договора, в соответствии с требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. В установленный законодательством срок направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства Жилого дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

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

Сообщение считается доставленным Участнику долевого строительства и в том случае, если оно поступило в соответствующее почтовое отделение, но по зависящим от Участника долевого строительства обстоятельствам не было вручено ему или Участник долевого строительства не ознакомился с ним.

4.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее **30.12.2025г.** передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации на строительство объекта «Комплекс многоэтажных жилых домов в жилом районе «Мичуринский» (квартал V, участок 3) Кировского района г. Красноярск. Жилой дом № 2 (строение 4), инженерное обеспечение», расположенного по строительному адресу: Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, ул. Кутузова). Застройщик Участника имеет право досрочно передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев (либо иного установленного законодательством срока) со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства многоквартирного дома), составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения (уведомления) от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере установленном действующим законодательством, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. Порядок передачи объекта долевого строительства

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания.

Передача объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с действующим на момент приемки законодательством.

6.2. Участник долевого строительства приступает к принятию Объекта в срок, указанный в п. 5.1.2. настоящего договора.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Объекта (равно как и неявка для повторного осмотра Объекта в срок, согласованный Сторонами в акте осмотра) считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, в порядке, установленном п. 4.1.5. настоящего Договора.

6.3. Осмотр Объекта долевого строительства производится в месте его нахождения в сопровождении представителя Застройщика.

В случае обнаружения Участником долевого строительства обоснованных замечаний к качеству

Объекта долевого строительства составляется Акт, в котором фиксируются выявленные в ходе такого осмотра дефекты и указываются сроки их устранения. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Акт, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Объекта.

Выявление недостатков, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

6.4. Подписание акта приема-передачи производится в офисах Застройщика. Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства до устранения Застройщиком указанных в Акте недостатков, что не отменяет обязанность Застройщика произвести устранение обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в жилое/нежилое помещение и не создавать условий, препятствующих выполнению работ.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта или при отказе от принятия Объекта, и составлении Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

7. Условия о качестве. Гарантийный срок

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора.

В части требований, не урегулированных условиями договора, применяются: СТО 01218534-001-2021; национальные стандарты и своды правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ; условия проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы и устанавливающей классы точности для измерения отклонений геометрических параметров; СТО, ТУ, локальные нормативные акты подрядных/субподрядных организаций, включенные в состав проектной документации; ТУ23.61.12-020-01218534-2019 «Панели стеновые наружные железобетонные с оконными блоками, установленными в заводских условиях»; ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата»; иные обязательные ГОСТы, действующие на момент заключения договора.

Оценка критериев качества объекта долевого строительства и/или его части в соответствии с СП, СНиПами, ГОСТами, ТУ, ведомственными инструкциями и т.п., не включенными в состав проектно-сметной документации и/или на которые отсутствует ссылка, не производится.

Оценка критериев качества изделий ЖБИ производится в соответствии с требованиями проектной документации, в том числе ГОСТ 21778; 21779; 21780; 23616; 26433 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве...»; ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства...»; ТУ23.61.12-020-01218534-2019 «Панели стеновые наружные железобетонные с оконными блоками, установленными в заводских условиях».

Соблюдение требований международных стандартов, ГОСТ, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017) и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, Застройщиком не гарантируется.

Условия о качестве Объекта долевого строительства, включенные в договор, рассматриваются как специальные относительно содержания проектной документации и Стандарта предприятия, то есть имеют приоритет.

7.2. В ходе строительстве Застройщик вправе вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе в рамках авторского надзора. Вносимые изменения могут касаться применяемых материалов, отдельных конструктивных и отделочных элементов, их параметров (размер, цвет, форма, рисунок). Данные изменения не могут ухудшать первоначальные требования к качеству объекта и не дают право на увеличение стоимости объекта долевого строительства.

7.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что:

- 1) получил от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных Договором и проектно-сметной документацией требованиях к качеству Объекта долевого строительства, сроке передачи, цене и порядке оплаты, случаях изменения цены Объекта долевого строительства по Договору, порядке исчисления Общей проектной площади, установленном на Объект долевого строительства гарантийном сроке;
- 2) ознакомился с проектно-сметной документацией и Стандартом предприятия СТО 01218534-001-2021, включая состав и виды работ;

3) уведомлен, что объект долевого строительства не может оцениваться на соответствие требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», поскольку Застройщик не руководствуется названными нормативными актами при проектировании и строительстве дома. Несоответствие качества объекта долевого участия названным нормативным актам не является нарушением требований о качестве;

4) ознакомился с Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, последствиями их неисполнения (в том числе в части регулирования воздухообмена и микроклимата).

7.4. Стороны дополнительно обговорили, что надлежащим качеством итоговых работ по стенам, потолку, полу стороны признают отклонения до 12 мм на 2 метра поверхности (в помещении санузла (ванной, туалете) до 30 мм на 2 метра поверхности); отклонения от вертикальной плоскости по межкомнатным дверям – до 5мм на 1метр, но не более 10 мм на всю высоту изделия; отклонения от вертикальной плоскости по входным дверям – до 7мм на 1метр, но не более 20 мм на всю высоту изделия; отклонения по монтажу оконных изделий и балконных блоков, витражей – до 7 мм на 1 метр, но не более 20 мм на всю высоту изделия; отклонения от прямолинейности кромок оконных изделий – до 5 мм на 1 метр, зазоры по Т-образным соединениям оконных и балконных изделий до 2 мм. Указанные предельные величины являются допустимыми.

7.5. Участник долевого строительства уведомлен, и согласен, что в течение гарантийного срока допускается появление несквозных усадочных, деформационных, технологических трещин шириной до 1,00 мм. на поверхности изделий и в местах стыков, которые стороны признают нормой, а не нарушением требований к качеству объекта.

7.6. Предусмотренное проектной документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора остекление неотапливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий, веранд или террас) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ветрозащитную функцию *и не являющейся полностью герметичной*. Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Застройщик не несет ответственности за дефекты, если докажет, что они возникли вследствие нарушения Участником долевого строительства изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.

7.7. Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустраняемых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в Стандарте предприятия и разукomплектованность изделий. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров менее чем в 2 раза от установленных в пунктах Стандарта предприятия; дефекты монтажа; нарушение пунктов Стандарта предприятия.

7.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет три года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на входящее в состав Объекта долевого строительства технологическое и инженерное оборудование составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства. К инженерному и технологическому оборудованию Объекта долевого строительства относится комплекс устройств и оборудования, формирующих и обеспечивающих функционирование систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, мусороудаления, вертикального транспорта и пожаротушения в соответствии с проектной документацией Объекта капитального строительства.

Гарантийный срок на изделия, комплектующие, оборудование, не относящиеся к инженерному и технологическому оборудованию (окна, входные двери, замки, домофоны) устанавливается изготовителем (поставщиком) либо указывается в инструкции по эксплуатации.

Регулировка и техническое обслуживание элементов изделий и оборудования (фурнитуры, резиновых уплотнителей, водоотводящих каналов, шарниров дверей и окон и т.п.) в гарантийные обязательства Застройщика не входят.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если соответствующий недостаток выявлен в течение гарантийного срока.

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 предоставленными участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и паспортом на оконные изделия правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, оконных изделий, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Гарантийные обязательства выполняются при условии проведения гарантийного обслуживания основных оконных и балконных дверных блоков. Факт гарантийного обслуживания подтверждается отметкой (записью) специализированной организации в сервисной книжке (приложение к инструкции по эксплуатации).

Оценка критериев качества объекта должна осуществляться относительно нормативов, указанных в проектной документации.

Застройщик не несёт ответственность по гарантийным обязательствам, если докажет, что недостатки (дефекты) возникли в случае неисполнения эксплуатирующей организацией или собственником помещения установленных требований о проведении текущего ремонта, регламентных работ и подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.9. Предъявление требований к качеству объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с законодательством, действующим на момент приемки объекта долевого строительства.

При предъявлении Участником долевого строительства Застройщику требований, Застройщик производит устранение выявленных недостатков в установленный законодательством срок (при отсутствии установленного законом - согласованный с Участником долевого строительства срок). В целях определения объемов работ, необходимых для устранения дефектов, сроков их выполнения Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику доступ в Объект долевого строительства. После осмотра Объекта долевого строительства Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства срок выполнения соответствующих работ. Участник долевого строительства вправе отказаться от предложенного Застройщиком в результате проведения осмотра срока устранения выявленных дефектов, только если такой срок не является разумным, то есть объективно не соответствует объему необходимых для устранения выявленных недостатков работ и времени на подготовку их выполнения. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства, обязан создать необходимые условия для проведения Застройщиком работ по устранению дефектов, в том числе своевременно предоставить доступ в Объект долевого строительства, освободить Объект долевого строительства от мебели и иных вещей, препятствующих выполнению работ. В случае отказа Застройщика удовлетворить заявленные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в установленный законом срок (согласованный сторонами срок) Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства в случаях, не перечисленных в ст. 9 Федерального закона 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», Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы, понесённые в связи с заключением и расторжением Договора.

При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны имеют право изменить, внести дополнения в условия Договора по соглашению или в судебном порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

9.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 10 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов. В противном случае Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений, сообщений, писем Застройщика, как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств; заказные письма считаются доставленными надлежащим образом, направленный в одностороннем порядке акт – полученным, а Объект долевого строительства – принятым.

9.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

9.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке (личным подтверждением подписи) и передать ему копию зарегистрированного Соглашения об уступке в течение 5-ти дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

Застройщик рекомендует Участнику долевого строительства включать в Договор уступки прав по настоящему Договору помимо обычных для гражданского оборота условий сделки следующие положения: о моменте, с которого права считаются перешедшими третьему лицу; о том, что для Застройщика изготавливается отдельный экземпляр Договора уступки прав, который после государственной регистрации передается Застройщику одной стороной сделки; о номере контактного телефона лица, которому передаются права по Договору.

В случае если Застройщику не представлены надлежащие документы, подтверждающие факт перехода прав требования к новому участнику долевого строительства, то Застройщик оставляет за собой право не производить исполнение по настоящему договору новому участнику долевого строительства, до момента представления соответствующих документов либо вручить исполнение договора участнику долевого строительства, в отношении которого у Застройщика имеются документы о наличии у него прав требования.

При передаче прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан довести до сведения лица, которому осуществляется передача прав, информацию обо всех условиях настоящего

Договора, в том числе сообщить о характеристиках Объекта долевого строительства, сообщить о том, что после возведения Объекта капитального строительства Общая фактическая площадь может не соответствовать Общей проектной площади, сообщить о предусмотренных настоящим Договором случаях изменения цены Объекта долевого строительства, сообщить о согласии лица, являющегося Участником долевого строительства по Договору, на обработку Застройщиком персональных данных.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражает 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 номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение. Согласие на обработку персональных данных действует в течение шести лет. Участник долевого строительства в любой момент имеет право отозвать названное согласие, направив соответствующее заявление в адрес Застройщика.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства либо действующее от его имени лицо, также даёт свое согласие (представляет заявление на государственную регистрацию) на внесение записи в ЕГРН о возможности предоставления третьим лицам персональных данных в составе выписки из ЕГРН.

Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание земельного участка, указанного в настоящем Договоре, в том числе дает согласие на образование из земельного участка нового земельного участка путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов).

Участник долевого строительства подтверждает, что не имеет гражданства государств, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия; не имеет в данных государствах места регистрации, места преимущественного ведения хозяйственной деятельности или места преимущественного извлечения им прибыли; не является лицом, которое находится под контролем указанных иностранных лиц, независимо от места их регистрации или места преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что застройщиком переданы в залог уполномоченному банку (эскроу-агент): Полное наименование (фирменное наименование): ФИЛИАЛ ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ – КРАСНОЯРКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8646, ИНН 7707083893, место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19:

- имущество, в том числе принадлежащие застройщику в будущем имущественные права на строящиеся жилые площади: «Комплекс многоэтажных жилых домов в жилом районе «Мичуринский» (квартал V, участок 3) Кировского района г. Красноярска. Жилой дом № 2 (строение 5), инженерное обеспечение», расположенный по строительному адресу: Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, ул. Кутузова, по договору залога имущественных прав;

- земельный участок: Категория земель: земли населенных пунктов; Виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код-2.6), Кадастровый номер: 24:50:0600031:13951; Площадь 21692 кв. м; адрес: Красноярский край, г. Красноярск,

ул. Кутузова, Вид права: собственность, на основании договора ипотеки;

- трансформаторная подстанция; год постройки: 2022; Количество этажей - 1, в том числе подземных – 0; Кадастровый номер: 24:50:0600031:13941; Площадь 3 кв. м; адрес: Российская Федерация, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Кутузова, Вид права: собственность, на основании договора ипотеки.

9.7. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего Договора и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган. В случае неявки Участника долевого строительства в регистрирующий орган в согласованный с Застройщиком срок, Договор считается незаключённым, следовательно, не подлежащим исполнению, а Объект – свободным.

9.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.9. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой из Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех своих обязательств.

9.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- План объекта долевого строительства (Приложение №1).

10. Реквизиты и подписи сторон

10.1. Застройщик: **ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ»**, 660019 Красноярск, ул. Мусоргского, 18, оф. 4-05, ОГРН 1192468036859, ИНН 2464150754/КПП 246401001, т. 217-9-217.

10.2. Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ С.В. Сорока
