

ДОГОВОР № Р - _____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

« _____ » _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Строительная компания «ЭкономЖилСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Сергеева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый _____ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект в Жилом комплексе «Рябиновый»: «Многоквартирный жилой дом по адресу: ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Комсомольская, 19», расположенный на земельном участке: с кадастровым номером 24:58:0303023:12, площадью 2 348 кв.м., по адресу (имеющий адресные ориентиры): относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Комсомольская, 19, (далее – Жилой дом) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства (ОДС):

Женщинам Жилого дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства (ОДС)							
этаж	№ ОДС	Количество комнат, состав	Площадь ОДС, кв.м			Цена единицы площади, руб.	Стоимость ОДС, руб.
			в том числе				
			Общая площадь ОДС, без учета лоджии (балкона), кв. м	Площадь лоджии (балконов) без понижающего коэффициента, кв.м	Итого общая проектная площадь квартиры с учетом площади лоджии (балкона) без понижающего коэффициента, кв.м		
1	2	3	4	5	6	7	8

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену путем перечисления денежных средств на счет эскроу и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Жилой дом имеет следующие характеристики: вид и назначение – многоквартирный жилой дом; этажность – 5 этажей, минимальное количество этажей – 6 этажей, максимальное количество этажей – 6 этажей, площадь жилого здания — 5 498,81 кв. м.; несущая система здания – стеновая, перекрытия – многослойные сборные железобетонные плиты толщиной 220 мм. Наружные несущие стены – эффективные керамические поризованные крупноформатные камни толщиной 510 мм с облицовочным слоем из «лицевого» кирпича толщиной 120 мм. Внутренние несущие стены и перегородки — полнотелый кирпич толщиной 120 мм, 250 мм, 380 мм. Класс энергоэффективности - «В» (высокий), класс сейсмостойкости – 6 баллов.

1.3. Застройщику принадлежит на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 24:58:0303023:12, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Комсомольская, 19, общей площадью 2 348 кв.м., вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка на основании Договора аренды земельного участка от 01.02.2016 № 8711-у.

1.4. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство от 26.10.2023 № 24-58-09-2023, выданного Администрацией, ЗАТО г. Железногорск.

1.5. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: <https://наш.дом.рф>.

1.6. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с Проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.7. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

1.8. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк ВТБ заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями настоящего Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк ВТБ в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, размещенными ПАО Банк ВТБ

на официальном сайте www.vtb.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк ВТБ, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора составляет _____, в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта и на оплату услуг Застройщика.

Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, включающей в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона (лоджий) без учета понижающих коэффициентов.

2.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора в размере _____ путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке ПАО Банк ВТБ (далее - Банк) в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк ВТБ (ПАО Банк ВТБ) Местонахождение: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А, почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, к/с 30101810145250000411 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525411, ИНН 7702070139, Тел.: 8 800 100-24-24; Электронный адрес: Schet_escrow@vtb.ru;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: 3 680 000 (Три миллиона шестьсот восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

2.3. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк ВТБ оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства и ПАО Банк ВТБ.

Срок условного депонирования денежных средств: **31.03.2027.**

Участник долевого строительства обязуется предоставить в ПАО Банк ВТБ заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк ВТБ в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк ВТБ счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.4. В случае несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора в срок, установленный пунктом 2.2 настоящего договора, соглашением сторон устанавливаются новые срок оплаты и цена договора в неоплаченной части, которые оформляются дополнительным соглашением к договору. Оплата неоплаченной части осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) в порядке, предусмотренном дополнительным соглашением.

2.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 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.

2.6. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в п. 2.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.7. Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

2.7.1. Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства площадь квартиры изменится (увеличится, либо уменьшится) более чем на квадратный метр.

Изменение цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

2.7.2. Изменение цены договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади квартиры цена договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади квартиры цена договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.8. Цена Договора, указанная в п. 2.1 Договора, может быть изменена по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию, как до начала, так и во время производства строительных работ. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами настоящего Договора. Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика.

2.5. В случае изменения цены в Договоре, уплата соответствующей суммы Участником долевого строительства либо возврат соответствующей суммы Застройщиком производится в течение 10 дней с момента заключения дополнительного соглашения.

2.6. Все расходы, возникающие при государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства

Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора **не позднее 31.03.2027.**

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с пунктами 2.1 и 2.2 настоящего Договора.

3.2. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого 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 Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок.

В случае досрочной передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.4. В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, действия Сторон также определяются п. 3.3. Договора.

3.5. При подписании Акта о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.6. Участник долевого строительства до подписания Акта о передаче Объекта долевого строительства при выявлении несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.4.1 настоящего договора, требованиям ч.1 ст.7 Федерального закона Российской Федерации 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», вправе потребовать составления Акта осмотра, в котором указываются выявленные несоответствия, и вправе до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст.7 Федерального закона Российской Федерации 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», отказаться от подписания Акта о передаче объекта долевого строительства.

Вместе с тем, в случае, если Правительство Российской Федерации, уполномоченное федеральным законодательством принимать постановления, предусматривающие особенности передачи объекта долевого строительства, приняло соответствующее постановление об особенностях передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вместо правил, указанных в первом абзаце настоящего пункта, к отношениям сторон применяются нормативные положения такого Постановления, в частности:

3.6.1. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи только в случае, выявления при осмотре существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования по назначению;

3.6.2. недостатки, указанные в Акте осмотра Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования по назначению, подлежат устранению Застройщиком своими силами или с привлечением подрядных организаций в срок, согласованный Сторонами, но не более 60 календарных дней.

3.6.3. Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра квартиры в день осмотра и указать исчерпывающий перечень недостатков. Последующая приемка Объекта долевого строительства Участником долевого строительства проводится по перечню недостатков и замечаний, указанных в первом Акте осмотра Объекта долевого строительства. Какие-либо дополнительно выявленные при повторном осмотре квартиры недостатки, не указанные в первом Акте осмотра, не являются основаниями для отказа в приемке Объекта долевого строительства и не подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6.4. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства об устранении недостатков, указанных в Акте осмотра Объекта долевого строительства, любым из перечисленных способов: заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по номеру телефона, адресу электронной почты, указанным в Договоре. Участник долевого строительства обязан явиться для подтверждения устранения Застройщиком недостатков в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения уведомления и подписать Акт осмотра квартиры в день осмотра. Участник долевого строительства обязан принять квартиру по Акту приема-передачи в течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Акта осмотра.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока для повторного осмотра Объекта долевого строительства после устранения недостатков, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе на свое усмотрение создать комиссию или привлечь независимое экспертное лицо для подтверждения устранения недостатков и составить односторонний Акт приема-передачи, при этом расходы Застройщика по привлечению независимого экспертного лица или комиссии подлежат возмещению Участником долевого строительства.

3.7. Если несоответствия передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям отсутствуют, либо они несут незначительные, Участник долевого строительства обязан подписать Акт осмотра в день осмотра Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания Акта осмотра. При этом устранение незначительных недостатков Объекта долевого строительства при их наличии производится в сроки, указанные в п.3.6.2. настоящего договора.

В случае неявки Участника долевого строительства для подписания Акта приема-передачи в указанный срок или не подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи в указанный срок, Участник долевого строительства считается уклоняющимся от приемки Объекта долевого строительства.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником долевого строительства незначительными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства Уведомления о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

3.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 60 (шестидесяти) дней со дня, предусмотренного в сообщении о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. Вместе с тем, в случае, если Правительство Российской Федерации, уполномоченное федеральным законодательством принимать постановления, предусматривающие особенности передачи объекта долевого строительства, приняло соответствующее постановление об особенностях передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в котором установлен более короткий срок возникновения соответствующего права у Застройщика, к отношениям сторон применяются нормативные положения такого Постановления об уменьшенном сроке (30 дней).

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня

составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктами 3.3. и (или 3.4.) настоящего Договора, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

3.9. Застройщик не несет ответственность за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, установленную действующим законодательством, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный Договором срок ввиду несоблюдения Участником долевого строительства порядка и сроков приемки Объекта долевого строительства, установленных настоящим разделом Договора или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной Цены Договора в сроки, установленные Договором.

4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства.

Гарантии качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора; перечню национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона

№ 384-ФЗ, проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы и устанавливающей классы точности для измерения отклонений геометрических параметров; СТО 73998271-0003-2019 от 09.01.2019, локальным нормативным актам подрядных/субподрядных организаций, включенных в состав проектной документации, в том числе ГОСТ 21780 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Расчет точности»; ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях».

4.2. 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 проектной 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 проектной документацией и Стандартом предприятия СТО 73998271-0003-2019 от 09.01.2019;

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.

4.3. Застройщик устанавливает гарантийный срок в соответствии с действующим законодательством на объект долевого строительства – три года с момента передачи его Участнику долевого строительства по акту. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов объекта долевого строительства соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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. Оценка критериев качества объекта должна осуществляться относительно нормативов, указанных в проектной документации и в Стандарте предприятия.

Застройщик не несёт ответственность по гарантийным обязательствам 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.

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

4.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что в течение гарантийного срока допускается появление несквозных усадочных, деформационных, технологических трещин шириной до 0,3 мм. на поверхности изделий или в местах стыков. Наличие таких трещин стороны признают нормой, а не нарушением гарантийных требований к качеству объекта.

4.6. Предусмотренное проектной документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора остекление неотапливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ограждающую и ветрозащитную функцию и препятствующей прямому попаданию осадков. Светопрозрачная фасадная конструкция не обеспечивает полную герметичность балконов от частичного попадания осадков и влаги. Гарантийный срок эксплуатации металлических деталей и стеклопакетов конструкции составляет три года со дня передачи помещения по акту Участнику долевого строительства. Допустимая Стандартом организации ширина зазора между любыми деталями конструкции может составлять до 2,5 мм включительно.

4.7. При наличии дефектов оконных и балконных блоков, неустраняемых без замены окна или его части, участник долевого строительства вправе предъявить застройщику на свой выбор требования, предусмотренные ч.2 ст.7 Федерального закона Российской Федерации 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», отказаться от подписания Акта о передаче объекта долевого строительства.

Вместе с тем, в случае, если Правительство Российской Федерации, уполномоченное федеральным законодательством принимать постановления, предусматривающие особенности передачи объекта долевого строительства, приняло соответствующее постановление об особенностях передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вместо правил, указанных в первом абзаце настоящего пункта, к отношениям сторон применяются нормативные положения такого Постановления, и участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика только безвозмездной замены окна или его части в разумный срок, а если указанное требование в 60-дневный срок не будет исполнено, заявить иные требования, предусмотренные нормативными актами Российской Федерации.

К дефектам, указанным в первом абзаце настоящего пункта, относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); или превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в Стандарте предприятия. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий и монтажа: незначительные повреждения поверхности и удаляемые следы монтажной пены (краски, замазки и т.п.), не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированная и расшатанная оконная фурнитура, механизмы и петли; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров менее чем в 2 раза от установленных в пунктах Стандарта предприятия; дефекты монтажа. Допускается наличие несквозных трещин деталей блоков, импостов, деталей рамы шириной до 1 мм и длиной до 4 см включительно.

4.8. Допустимые отклонения параметров оконных и балконных блоков и их деталей, наличие которых не является гарантийным случаем, нарушением гарантийных обязательств и не предусматривающие ремонта или замены изделия: зазор в Т-образных соединениях деталей с коробкой и между собой (профили, импосты, штапики) – до 1,0 мм включительно; отклонение от прямолинейности блоков по горизонтали и вертикали при их монтаже – до 7 мм включительно; отклонения от прямолинейности кромок и поверхности деталей – до 4 мм включительно в соответствии с СТО. Качество установки штапика, качество сварных швов изделий, иные параметры и допуски оконных и балконных блоков так же регламентированы СТО. Указанные в п.4.7 допуски сохраняют функциональность изделия и не приводят к нарушению иных требований к качеству Объекта долевого строительства.

4.9. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен с обязанностью по истечению 6 месяцев с даты передачи Объекта долевого строительства нести бремя содержания и технического обслуживания уплотнителей окон, регулировки створок окон, элементов окон (петель, запорных механизмов, фурнитуры, уплотнителей всех типов, водоотводящих каналов, шарниров и т.п.), осуществлять заделку трещин герметика по местам присоединения (при возможном появлении).

5. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объект долевого строительства

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Участник долевого строительства обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае неявки Участника долевого строительства в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что настоящий Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договоры участия долевого строительства на Объект долевого строительства, указанные в пункте 1.1 настоящего Договора, с другими лицами.

5.4. Участник долевого строительства не вправе производить работы по отделке Объекта долевого строительства или установке внутреннего оборудования в нем до подписания Акта приема-передачи. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не допускаются работы по перепланировке, переоборудованию или реконструкции квартиры.

Участник долевого строительства несет ответственность по возмещению Застройщику и/или третьим лицам убытков, причиненных самовольной перепланировкой и/или переоборудованием Объекта долевого строительства.

5.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации. Все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства. В случае, когда заявление о регистрации права собственности Участника долевого строительства было подано Застройщиком, Участник долевого строительства компенсирует расходы Застройщика по уплате госпошлины.

5.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

6. Уступка прав требований по Договору

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или 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 допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

6.4. 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.

7. Расторжение Договора

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (существенными признаются нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования);
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика;
- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на более чем 5 % от площади ОДС, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора);
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ

требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в случае нарушения Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, установленного п.2.2. (внесения платежа по Договору) в течение более чем на 2 (два) месяца от установленной даты платежа.

7.4. При неисполнении Участником долевого строительства требования Застройщика о погашении задолженности в течение 30 (тридцати) дней от даты получения такого требования, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке. При этом Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора (направляется заказным письмом с уведомлением о вручении, а также по адресу электронной почты Участника долевого строительства).

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора предоставляется Застройщиком с приложением документов, подтверждающих отказ от Договора в одностороннем порядке (с приложением копии уведомления об одностороннем отказе в форме заказного письма с отметкой об отправке).

7.5. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон, заключаемому в той же форме, что и настоящий договор.

7.6. 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».

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение, либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия и операции, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

При этом сторона, ссылающаяся на действие непреодолимой силы, не освобождается от доказывания наступления соответствующих обстоятельств непреодолимой силы и доказывания причинно-следственной связи между данными обстоятельствами и наступившими последствиями.

9. Прочие условия

9.1. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд, террас.

9.2. Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации 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».

9.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, как на момент заключения договора, так и на весь срок его действия не обременен правами третьих лиц, включая продажу, залог и иные права и ограничения, а также в споре и под запретом (арестом) не состоит, за исключением ограничений, вытекающих из Договоров с ПАО Банк ВТБ.

9.4. Подписанием Договора Участник дает свое согласие, без заключения Сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему Договору, на:

9.4.1. последующий раздел, перераспределение земельного участка с кадастровым номером 24:58:0303023:12, выделение, отделение от указанного земельного участка новых земельных участков, объединение указанного земельного участка с иными земельными участками;

9.4.2. последующее снятие залога, ипотеки, других обременений с нового земельного участка, исходного, выделенного и/или отделенного от земельного участка с кадастровым номером 24:58:0303023:12;

9.4.3. изменение Застройщиком проектной документации, включающей изменение проектных параметров дома, в т.ч. конфигурации здания, количества этажей, этажности.

9.4.4. строительство иных объектов недвижимости на новом земельном участке, исходном, выделенном и/или отделенном от земельного участка с кадастровым номером 24:58:0303023:12;

9.4.5. на залог Банку права аренды на земельный участок с кадастровым номером 24:58:0303023:12.

9.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при заключении, исполнении и/или расторжении настоящего Договора, а равно любых дополнительных соглашений к нему.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения его действия.

9.6. Застройщик обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства в области обработки и защиты персональных данных; предпринимать все необходимые правовые, организационные и технические меры по защите персональных данных Участника долевого строительства.

9.7. Все письма, уведомления, предупреждения, предложения, касающиеся настоящего Договора, Стороны могут вручать друг другу под расписку или направлять друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения, а также при наличии электронного адреса у Участника долевого строительства - по адресу электронной почты.

Стороны обязаны являться в почтовое отделение для получения заказного письма с описью вложения. Датой получения стороной письменного уведомления, извещения, предупреждения, предложения, направленного другой стороной, является дата на почтовом уведомлении о вручении. При возврате заказного письма с описью вложения оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от его получения или в связи с отсутствием стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказное письмо с описью вложения, считается полученным стороной на 20 (двадцатый) день с даты его отправки.

9.8. В случае изменения каких-либо реквизитов (адреса, номеров телефонов, паспортных данных и пр.) сторона обязана известить другую сторону в срок 7 (семь) рабочих дней. При отсутствии такого извещения письменные отправления и телефонограммы считаются доставленными, даже если адресат по ранее указанному адресу более не находился.

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

9.11. Во всем, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

«Застройщик»

«Участник долевого строительства»

ООО «СЗ СК «ЭкономЖилСтрой»

662971, г. Красноярский край,

г. Железнодорожск, ул. Ленина, 39, оф. 9

ИНН 2452033982 КПП 245201001

ОГРН 1072452000807

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО) г. Москва

р/с 40702810012790002438

БИК 044525411 к/с 30101810145250000411

Директор

С. А. Сергеев

_____ /

