

Общество с ограниченной ответственностью «М-3 Групп», ИНН 2460234509 (Свидетельство серии 24 № 005764052 от 13.12.2011 года) зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Красноярскому краю, ОГРН 1112468075444 (Свидетельство серии 24 № 005764051, дата внесения записи 13.12.2011 года), в лице генерального директора Полеготченкова Андрея Вячеславовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны,

и гражданин \_\_\_\_\_ года рождения, действующий на основании паспорта, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства (Участник), с другой стороны,

далее при совместном упоминании Стороны, а по отдельности Сторона, по результатам переговоров, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В Договоре следующие термины имеют следующие значения:

**Договор** – означает Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником, включающий все приложения и дополнения к нему.

**Многоквартирный жилой дом (Объект долевого строительства/ОДС)** – Многоквартирный дом, имеющий характеристики определяемые в соответствии с Главой 2 Договора, расположенный по строительному адресу, указанному в пункте 1.2. Договора.

**Общее имущество в Многоквартирном доме** – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности Участникам долевого строительства, включающее в себя в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

**Квартира** – жилое помещение определяемое в соответствии с Приложением № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома** – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

**Разрешение на строительство Многоквартирного дома** – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

**Закон № 214-ФЗ** – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года № 214-ФЗ.

**Общая проектная площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, с учетом площади лоджий, балконов.

**Проектная площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.

**Фактическая общая площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей Квартиры, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, с учетом площади лоджий, балконов.

**Фактическая площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей Квартиры, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.

**Компенсационный фонд** – фонд долевого строительства, формируемый публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков в соответствии с Федеральным законом «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

**Сайт Застройщика** - [www.olimp-24.ru](http://www.olimp-24.ru)

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

- 1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ), а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «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).



- 1.2. Застройщик осуществляет строительство «Многоэтажные жилые дома с инженерным обеспечением по ул.Ключевская в г. Красноярске. Жилой дом № 2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и с подземной автостоянкой. 1 этап строительства» (далее по тексту – Объект долевого строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № 24-308-72-2018, выданного Администрацией города Красноярска 10.05.2018года.  
Строительство Объекта долевого строительства осуществляется на земельном участке площадью 3709кв.м. с кадастровым номером 24:50:0700040:4521 (далее по тексту – Земельный участок) расположенном по следующему адресу: Красноярский край, г.Красноярск. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный адрес.
- 1.3. Стороны договорились, что объектом Договора является индивидуально-определенное изолированное (жилое/нежилое) помещение, именуемое далее – Квартира или Нежилое помещение или Машино-место.
- 1.4. Предполагаемый срок ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию 4 квартал 2020года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, но в любом случае в пределах срока разрешения на строительство. Датой ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.
- 1.5. Земельный участок с кадастровым № 24:50:0700040:4521 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Распоряжения Администрации города Красноярска № 4755-недав от 08.11.2017года, о чем в Единый государственный реестр прав 21.12.2017года внесена запись № 24:50:0700040:4521-24/095/2017-1. Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок, размещены в сети Интернет на сайте Застройщика.
- 1.6. Проектная декларация опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), размещена в сети Интернет на сайте Застройщика.
- 1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участников долевого строительства, о чем свидетельствует «Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации» № 155-ЗоЗП от 30.07.2018года, выданное Службой строительного надзора Красноярского края, размещенное в сети Интернет на сайте Застройщика.
- 1.8. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником и иными участниками долевого строительства Многоквартирного дома по Договору осуществляется следующими способами:
  - 1.8.1. Залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома.
  - 1.8.2. В целях гарантии защиты прав и законных интересов Участника по Договору, Застройщик осуществляет уплату обязательных отчислений (взнос) в компенсационный фонд долевого строительства.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с Договором, Застройщик обязуется в срок, определенный в пункте 1.4. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Объект долевого строительства и, после получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию, передать Участнику Квартиру, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Квартиру по акту приема-передачи.
- 2.2. Квартира, подлежащая передаче Участнику в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:  
 Назначение – Жилое  
 Этаж - 0  
 Строительный номер - 0  
 Оси – А-А/0-0  
 Количество комнат - 0  
 Общая проектная площадь, с учетом площади холодных помещений, с применением понижающих коэффициентов 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий и террас – 00,0кв.м., в том числе:

Помещение	кв.м.	Помещение	кв.м.
Площадь кухни		Площадь туалета	
Площадь комнаты 1		Площадь коридора	
Площадь комнаты 2		Площадь гардероба	
Площадь комнаты 3		Площадь лоджии	
Площадь комнаты 4		Площадь террасы	
Площадь санузла		Площадь балкона	
Площадь ванной			

В зависимости от количества комнат и планировки Квартиры, площадь может быть указана не во всех строках размещенной выше таблицы.

Расположение Квартиры в Объекте долевого строительства отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

- 2.3. Объект долевого строительства, в котором расположена Квартира, имеет следующие проектные характеристики:
  - 2.3.1. Количество этажей – 18
  - 2.3.2. Общее количество квартир – 110 (однокомнатных 17, двухкомнатных 75, трехкомнатных 15, четырехкомнатных 3)
  - 2.3.3. Общая площадь квартир (с учетом площади холодных помещений) – 6 576,8кв.м.
  - 2.3.4. Общая площадь квартир (без учета площади холодных помещений) – 6 285,5кв.м.
  - 2.3.5. Количество встроенных нежилых помещений – 9
  - 2.3.6. Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений КДУ – 117,4кв.м.
  - 2.3.7. Количество секций – 1
  - 2.3.8. Материалы наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов (кирпич).
  - 2.3.9. Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные.
  - 2.3.10. Класс энергоэффективности – «А+»
  - 2.3.11. Сейсмостойкости – 6 баллов.
- 2.4. Квартира передается Участнику в полустововой отделке согласно проектной документации.
- 2.5. Окончательная общая площадь Квартиры и/или лоджии/балкона/террасы, указанная в пункте 2.2. Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Квартире, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Объекта долевого строительства, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь Квартиры (в т.ч. площади отдельных помещений) Квартиры определяются по завершению строительства Объекта долевого строительства путем проведения замеров в установленном порядке и отражаются в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Объект долевого строительства и необходимого для кадастрового учета Квартиры.



### 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

- 3.1. После завершения строительства Объекта долевого строительства и выполнения Участником всех условий Договора, Участник получает Квартиру по акту приема-передачи для оформления в собственность.
- 3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи Квартиры Участник получает Квартиру во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.
- 3.3. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади Квартиры и площади балкона (без понижающего коэффициента 0,3) или лоджии (без понижающего коэффициента 0,5) (при наличии) фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры.
- 3.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на Квартиру, у Участника, в соответствии со статьей 135 ГК РФ, возникает право собственности на ее принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Объекте долевого строительства, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на Квартиру.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет осуществляет государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

- 3.5. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.6. Подписывая Договор, Участник дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права собственности, с правом дальнейшего снятия, на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.
- 3.7. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в пункте 4.6. Договора, ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:
- 3.7.1. изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- 3.7.2. изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

### 4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

- 4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участнику, составляет \_\_\_\_\_ рублей. Цена Договора может быть изменена только в случаях, указанных в Договоре, по соглашению Сторон. Цена 1 кв.м., сложившаяся из цены Договора, на дату подписания Договора, является фиксированной.
- 4.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном пунктом 4.9. Договора.
- 4.3. Указанная в пункте 4.1. Договора цена складывается из затрат Застройщика: на строительство Квартиры, на строительство общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и инженерных сетей и нежилых зданий, сооружений, предназначенных для обслуживания и эксплуатации данного многоквартирного жилого дома; иных затрат, которые Застройщик должен/может понести в связи с исполнением своих обязательств по Договору и стоимости услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика определяется после ввода жилого дома в эксплуатацию, как разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником, и суммой фактических затрат на строительство, произведенных Застройщиком.
- 4.4. Указанная в пункте 4.1. цена Договора уплачивается Участником путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в Договоре, либо путем внесения денежных средств в кассу Застройщика, либо иным, не запрещенным действующим законодательством Российской Федерации способом, после государственной регистрации Договора в течение 10 (десяти) дней, с даты государственной регистрации Договора.

Участник имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее срока указанного в настоящем пункте, но после государственной регистрации Договора в Управлении Росреестра по Красноярскому краю.

- 4.5. Факт оплаты Участником стоимости Квартиры подтверждается приходными кассовыми ордерами с кассовыми чеками, платежными поручениями, соглашением о зачете, а также справкой о полной оплате стоимости Квартиры, выданной Застройщиком.
- 4.6. Стороны признают, что в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство Застройщика передать Участнику Квартиру и обязательство Участника оплатить Застройщику цену Квартиры, в том числе с учетом положений пункта 4.14. Договора, являются встречными. Поскольку Квартира является неделимой вещью, Стороны пришли к соглашению, что в случае ненадлежащего исполнения Участником обязательства по оплате Квартиры Застройщик вправе на основании пункта 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации приостановить передачу Участнику Квартиры в целом.
- 4.7. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства в случаях, предусмотренных Договором, является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - день зачисления денежных средств в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.
- 4.8. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Возврат денежных средств в случае расторжения Договора осуществляется в соответствии с Законом.
- 4.9. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балкона (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в пункте 2.2. Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади Квартиры (в пределах 5% как в большую, так и меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).



Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь Квартиры будет отклоняться от общей проектной площади Квартиры, указанной в пункте 2.2. Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (один) квадратный метр, изменение Цены Договора не производится.

В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в пункте 2.2. Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (один) квадратный метр (но не более 5% от общей проектной площади Квартиры), Участник доплачивает Застройщику, либо Застройщик выплачивает Участнику стоимость разницы между Проектной площадью Квартиры и Фактической площадью Квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра Квартиры, указанной в пункте 4.1. Договора.

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в пункте 2.2. Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ, без учета площадей балконов и/или лоджий.

- 4.10. В случае изменения Цены Договора, в соответствии с пунктом 4.9. Договора, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.
- 4.11. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника на Квартиру, в рамках Договора, не учитываются. Соответствующие расходы Участник несет самостоятельно и за свой счет.
- 4.12. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.
- 4.13. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.
- 4.14. Стороны на основании статьи 411 Гражданского кодекса Российской Федерации установили, что прекращение обязательств по оплате цены Договора не допускается зачетом встречного однородного требования по заявлению одной Стороны. Прекращение обязательства по уплате цены Договора зачетом встречного однородного требования допускается только по письменному соглашению Сторон.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 5.1. Права и обязанности Участника:

- 5.1.1. Участник обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.
- 5.1.2. Участник имеет право по согласованию с Застройщиком изменить график платежей по Договору в пределах срока, установленного в пункте 1.4. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.
- 5.1.3. Уступка Участником 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.
- 5.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник обязуется не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают общее имущество Объекта долевого строительства, включая фасад здания и (или) его элементы.
- 5.1.5. Участник обязан в срок, не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса, для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.
- 5.1.6. Участник обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.
- 5.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника.
- 5.1.8. Участник обязан принять от Застройщика указанную в пункте 2.2 Договора Квартиру в порядке, установленном разделом 6 Договора.

### 5.2. Права и обязанности Застройщика:

- 5.2.1. Застройщик обязан, с привлечением подрядных организаций или самостоятельно, осуществить проектирование и строительство Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.
- 5.2.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи в срок до «30» июня 2021 года. При этом Стороны согласились, что передача Квартиры может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию.
- 5.2.3. Передать Участнику инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 5.2.4. Застройщик обязан в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ, в течение пяти дней, с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Объектом долевого строительства.
- 5.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику несет Застройщик.
- 5.2.6. Срок гарантии по Объекту долевого строительства составляет 5 (пять) лет, с момента передачи квартиры Участнику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года. 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Квартиры, правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 5.2.7. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Квартиры соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.



## 6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта долевого строительства проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Объекта долевого строительства в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

6.2. Застройщик, не менее чем за месяц, до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора и неустойки (при ее наличии), предусмотренной Договором, направляет сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором.

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на Сайте Застройщика.

6.3. Участник обязан присутствовать к принятию Квартиры в течение семи рабочих дней, со дня получения уведомления Застройщика. В случае неявки Участника в течение семи рабочих дней, со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Квартиры (равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, согласованный Сторонами в Смотровом листе) и/или неподписание Участником акта приема-передачи Квартиры, считается уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном пунктом 7.6. Договора.

6.4. По результатам совместного осмотра Квартиры Участником и представителем Застройщика составляется Смотровой лист. Участник до подписания акта приема-передачи вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки Квартиры.

При устранении указанных в Смотровом листе несоответствий передаваемой Квартиры, Участник обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней, после получения Участником извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема-передачи может быть направлено Участнику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении либо посредством направления телеграммы, либо путем вручения указанного уведомления Участнику лично под расписку.

6.5. После устранения выявленных недостатков Участник подписывает Смотровой лист, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Квартиры.

Выявление недостатков Квартиры, не связанных с несоответствием Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки Квартиры.

6.6. Застройщик вправе не передавать, а Участник не вправе требовать передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

В данном случае, Застройщик уведомляет Участника о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры, в срок не позднее 1 (одного) месяца, с момента фактического исполнения Участником данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику лично под расписку.

6.7. При уклонении Участника от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по несению расходов на содержание Квартиры, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении Участником сроков, указанных в разделе 4 Договора, Участник выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении Договора.

7.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Законом.

7.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Квартиры произошло вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.5. Все штрафы и пени по Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

## 8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном с разделом 6 Договора.

8.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

8.2.2. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.2.3. В иных установленных законом случаях.

8.3. Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств перед Участником и соответствия Застройщика предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику.

8.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником срока внесения платежа более чем три раза, в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, установленного Договором.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_



- 8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, 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.
- 8.6. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.
- 8.7. В случае расторжения Договора Участник утрачивает право на получение Квартиры.

## 9. ФОРС-МАЖОР

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.
- При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством. В отношении своих персональных данных Участник, заключая Договор, дает тем самым в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.
- 10.2. Участник не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.
- 10.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.
- 10.4. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.
- 10.5. Участник дает свое согласие: на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов; на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки, детских дошкольных учреждений, образовательных школ, поликлиник), объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства), на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения Застройщиком части Земельного участка по договору купли-продажи, договору дарения или передачи в аренду.
- Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами, связанных с разделением или выделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении (выделении) земельного участка, формированием межевых планов, сдачей межевых планов в Федеральную кадастровую палату Росреестра соответствующего субъекта РФ, получением кадастровых паспортов образуемых земельных участков, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ.
- 10.6. Участник дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.
- При этом Стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документации сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.
- О факте внесения изменений в проектную документацию, Участник информируется путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую на сайте Застройщика.
- 10.7. Участник дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку и предоставления Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора своих персональных данных, контактного номера телефона и электронной почты. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия Договора.
- 10.8. Участник подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник ознакомлен с проектной декларацией по строительству Объекта долевого строительства (включая все изменения и дополнения, имеющиеся на дату подписания Договора), получил от Застройщика полную и подробную информацию о строительстве Объекта долевого строительства, о Квартире, её цене, порядке и сроках оплаты цены, сроке передачи Квартиры, гарантийном сроке на Квартиру и о других, относящихся к Договору сведениях, обуславливающих объективный и независимый выбор Участника, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет. Участник уведомлен о том, что все изменения в проектную декларацию, а также иные сведения, имеющие отношение к Договору, публикуются на сайте Застройщика.
- 10.9. Всю переписку по Договору, в том числе направление извещения о вводе дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к передаче, Участник поручает Застройщику вести по адресу, указанному в Разделе 11 Договора.
- 10.10. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.



- 10.11. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.
- 10.12. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «М-3 Групп»

ОГРН 111 246 807 54 44, ИНН 246 023 45 09, КПП 246 001 001

Адрес местонахождения/для направления почтовой корреспонденции: 660075, Красноярский край, город Красноярск, улица Маерчака, 3, офис 209. e-mail: [2880055@mail.ru](mailto:2880055@mail.ru) контактные номера телефонов 8 (391) 288-00-55, 288-00-66, 2-948-849

р/с 407 028 109 310 000 183 97 ПАО Сбербанк к/с 301 018 108 000 000 006 27 БИК 040 407 627

Генеральный директор

А.В. ПОЛЕГОТЧЕНКОВ

Участник

\_\_\_\_\_ года рождения

Паспорт 0000 000000 выдан города Красноярска 00.00.0000года, код подразделения 000-000.

Адрес регистрации/для направления почтовой корреспонденции: 000000, Россия, Красноярский край, город, улица, дом, квартира.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

- 10.11. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.
- 10.12. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик

ООО «М-3 Групп»

ОГРН 111 246 807 54 44, ИНН 246 023 45 09, КПП 246 001 001

Адрес местонахождения/для направления почтовой корреспонденции: 660075, Красноярский край, город Красноярск, улица Маерчака, 3, офис 209. e-mail: [2880055@mail.ru](mailto:2880055@mail.ru) контактные номера телефонов 8 (391) 288-00-55, 288-00-66, 2-948-849

р/с 407 028 109 310 000 183 97 ПАО Сбербанк к/с 301 018 108 000 000 006 27 БИК 040 407 627

Генеральный директор

А.В. ПОЛЕГОТЧЕНКОВ

Участник

\_\_\_\_\_ года рождения

Паспорт 0000 000000 выдан города Красноярска 00.00.0000года, код подразделения 000-000.

Адрес регистрации/для направления почтовой корреспонденции: 000000, Россия, Красноярский край, город, улица, дом, квартира.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_