

ДОГОВОР № 12/52/2-
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА

Российская Федерация, Кемеровская область- Кузбасс, город Кемерово

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кемеровогражданстрой-Сарыгина", место нахождения: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, 650070 г. Кемерово. ул. Тухачевского, д.36 А помещение 6, основной государственный регистрационный номер 1214200011960, ИНН 4205399288, внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 10.08.2021г, Инспекцией ФНС России по г.Кемерово, в лице директора Паскидова Сергея Андреевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации:

именуемый в дальнейшем **"Участник долевого строительства"** или **"Участник"**, с другой стороны, при совместном упоминании **"Стороны"**, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – Договор) о следующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок, общей площадью 7915 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область – Кузбасс, город Кемерово, ул. Сарыгина, 31. Кадастровый номер 42:24:0101002:27762, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

1.2. **Многоквартирный жилой дом (стр. №12) по ул. Сарыгина, 31, г. Кемерово: 2 этап строительства - корпус 2.**

1.3. **Объект долевого строительства (или Объект) - квартира**, общей проектной площадью ___ кв.м., состоящая из ___ комнат, расположенная в многоквартирном доме на ___ этаже, подъезд ___ с предварительным номером ___, площадью ___ кв.м. согласно Основным характеристикам Дома и Жилого помещения (Приложение № 1 к настоящему Договору), его размещению на поэтажном плане многоквартирного дома (Приложение № 2 к настоящему Договору), создаваемый с привлечением денежных средств Участника и подлежащий передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными работами согласно, перечню, приведенному в пункте 8.3 Договора, а так же доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, согласно перечню, указанному в декларации (разделе 16).

1.4. **Общая Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий.

1.5. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – площадь, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, которая определяется по окончании строительства многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации,

1.6. **Застройщик** – хозяйственное общество, имеющее на праве собственности Земельный участок, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной на официальном сайте Застройщика по адресу: <http://www.kgstroy.ru/>. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность Договора.

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

1.8. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика (вознаграждение Застройщика), согласно перечню, указанному в пункте 3.3 Договора.

1.9. Сообщение – оформленное в письменном виде извещение Стороны о пожелании осуществлении, изменений и дополнений в Договор, а так же о завершении строительства и о сроке передачи объекта долевого участия. Надлежащим образом полученное сообщение считается письмо, направленное путем почтового отправления с описью вложения, либо предоставленное под роспись Стороне.

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

1.11. Уполномоченный орган – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии в лице УФСГРКиК по Кемеровской области РФ (Росреестр).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену Договора, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта в порядке и сроки, установленные разделом 6 Договора.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство № 42-305-74-2021 от 30.12.2021, выданное Администрацией города Кемерово;
- Договор купли-продажи земельного участка от 27.08.2021г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области за № 42:24:0101002:27762-42/081/2021-3 от 14.09.2021г.
- Проектная документация на строящийся объект.
- Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства (<http://наш.дом.рф>).

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

Застройщик извещает Участника по всем вопросам, включая любые изменения к Договору дополнительно, путем направления письменных сообщений (с приложением Дополнительного соглашения об изменении условий договора) с помощью почтовых отправлений или ознакомления под роспись.

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию **не позднее 30.12.2024 г.**

Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата непосредственной передачи Застройщику уполномоченным органом Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.5. Застройщик оставляет за собой право на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию ранее срока указанного в п. 2.4 настоящего договора.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет _____ рублей 00 копеек РФ. Установленная цена Договора может быть изменена только по дополнительному соглашению сторон, за исключением пунктов 3.2.-3.3. настоящего договора.

3.2. Окончательный общий размер цены по настоящему договору определяется исходя из фактической общей площади Объекта долевого строительства, подлежащего оформлению в собственность Участника долевого строительства. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, подлежащая передаче в собственность Участнику долевого строительства, уточняется в соответствии с технической документацией, выполненной органами технической инвентаризации. Стороны устанавливают, что изменение фактической общей площади Объекта долевого строительства в соответствии с технической документацией в пределах плюс (минус) три процента от проектной площади не влияет на изменение цены договора, а перерасчет производится на сумму сверх установленного одного процента.

3.3. В случае, если по окончании строительства по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше чем на три процента от общей проектной площади, Участник в течение 20 дней с момента получения уведомления Застройщика производит доплату за площадь сверх трех процентов, исходя из цены 1 кв.м. объекта долевого участия в строительстве, действующей на день подписания настоящего договора, путем внесения дополнительных денежных средств на счет Застройщика.

В случае, если по окончании строительства по данным органа технической инвентаризации фактическая площадь Объекта долевого строительства будет меньше общей проектной площади более чем на три процента, Застройщик производит возврат излишне оплаченных Участником квадратных метров сверх трех процентов в течение 20 рабочих дней с момента регистрации Застройщиком заявления Участника с указанием реквизитов для возврата денежных средств, исходя из цены 1 кв. м., объекта долевого участия в строительстве действующей на день подписания настоящего договора.

3.4. В цену Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома и денежные средства на оплату услуг застройщика, в том числе: строительно-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по техническому надзору за строительством (функции технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, затраты по страхованию ответственности застройщика в рамках 214-ФЗ, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; затраты на приобретение, в том числе оформление права собственности или аренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство, строительство сопутствующих объектов; внешних и внутренних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройство прилегающей к Многоквартирному дому территории; работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию; а также затраты по целевому кредиту на строительство (создание) Многоквартирного дома, в том числе проценты и иные платежи, затраты на оплату услуг Застройщика.

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

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передаче, остается в распоряжении Застройщика. Застройщик сохраняет право на получение полной цены Договора.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Оплата Цены Договора производится Участником в следующем порядке:

Участник долевого строительства производит уплату Цены Договора в полном объеме до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, в течении 3-х рабочих дней после регистрации настоящего Договора в УФСГРКиК по КО-К РФ, путем внесения денежных средств в следующем порядке:

4.1.1. Сумма в размере _____ оплачивается с использованием **счета эскроу**, открытый на имя Участника долевого строительства (депонента) _____ в уполномоченном банке (эскроу-агент) Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес места нахождения: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4 К/с 30101810300000000985, ИНН 7706092528, адрес электронной почты info@oren.ru, номер телефона 8(383) 218-41-44.

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

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте www.oren.ru в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Кемеровогражданстрой-Сарыгина" (ООО СЗ «КГС – Сарыгина»).

Срок внесения денежных средств на счет эскроу – не позднее 3 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата по настоящему Договору участия в долевом строительстве производится в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

4.1.2. Срок условного депонирования 30.06.2025г. единый для всех Участников долевого строительства. Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу в пользу Застройщика следующие: Ф-л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ», к/с 301 018 102 500 400 00 867, р/с 407 028 107 024 3000 2816. Объект долевого строительства (или Объект) – квартира, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, указано в п. 1.3 настоящего Договора.

4.1.3. Срок и основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- не позднее 3-х рабочих дней после предоставления подтверждающих документов на счет ООО СЗ «КГС – Сарыгина», указанных в реквизитах Застройщика.

- Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.4. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства, предлагают ПАО Банк «ФК Открытие» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на условиях, указанных в данном разделе.

4.1.5. Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» 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 «ФК Открытие».

4.2. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Реквизиты Банковского счета Депонента, на который перечисляются денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком указания Депонента об их переводе при прекращении настоящего Договора участия в долевом строительстве: Р/с _____ (Банк получателя: _____).

4.3. Обязательства Участника долевого строительства по уплате цены Договора считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет эскроу.

4.4 Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу – агентом по счету эскроу, не выплачивается.

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

4.6. Цена Договора подлежит оплате после государственной регистрации настоящего Договора с учетом требований п. 4.1 настоящего Договора. При этом если с момента государственной регистрации настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства - Квартира, остается менее 3 (трех) рабочих дней, цена Договора подлежит оплате до ввода в эксплуатацию Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, ГАРАНТИИ

5.1. Права и обязанности Застройщика:

5.1.1. Застройщик гарантирует Участнику отсутствие на момент заключения Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Объект не будут закреплены за иными лицами. Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, за исключением случаев, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

5.1.2. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, и (или) с привлечением третьих лиц.

5.1.3. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

5.1.4. Застройщик обязуется информировать Участника по вопросам, связанным с изменением сроков получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, путем направления сообщения (с приложением дополнительного соглашения) с указанием новых сроков.

5.1.5. Застройщик после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию обеспечивает передачу Участнику Объекта долевого строительства в завершенном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Объекта.

5.1.6. Застройщик также обязуется не позднее 1 рабочего дня предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу».

5.2. Права и обязанности Участника:

5.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную пунктом 3.1. Договора, в порядке, установленном разделом 4 Договора, а также, обязуется, в случае расхождения проектной и фактической площадей Объекта, произвести доплату в соответствии с пунктом 3.2.-3.3. Договора.

5.2.2. Участник, после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора, имеет право только с письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу.

В случае уступки прав по настоящему Договору, такая уступка подлежит обязательной государственной регистрации в УФСГРКиК по Кемеровской области - Кузбассу РФ (Росреестр).

5.2.3. Участник обязуется до подписания Договора участия в долевом строительстве, предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу. Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

5.2.4. Участник обязуется принять Объект от Застройщика в соответствии с пунктами 6.1, 6.2 Договора.

5.2.5. После сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию, принятии Объекта Участником по Акту приема-передачи (пункт 6.1 договора), последний принимает на себя бремя содержания имущества, что подразумевает под собой, в том числе, несение обязательных платежей.

5.2.6. До регистрации права собственности на Объект Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию квартиры.

5.2.7. На период проведения отделочных работ, до регистрации своего права собственности на Объект, Участник долевого строительства обязан застраховать риск ответственности перед третьими лицами за причинение вреда (в результате затопления, пожара, взрыва и т.д.) в страховых организациях.

5.2.8. Подписывая настоящий договор, участник долевого строительства дает согласие на изменение регистрационной записи об ипотеке земельного участка, возникшее в связи с положением ст. 13 214-ФЗ путем объединения, разделения, перераспределения, выдела или путем других действий в соответствии с действующим законодательством РФ и внесением соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости. При этом не требуется дополнительного уведомления участника долевого строительства.

5.2.9. В случае смерти Участника долевого строительства – гражданина, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

5.2.9. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику **не позднее 30.06.2025 года.**

Застройщик оставляет за собой право, на передачу Объекта долевого строительства, ранее срока, предусмотренного настоящим Договором.

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи в срок, указанный Застройщиком в сообщении, но не раньше получения Застройщиком Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Застройщик обязан отправить Участнику сообщение о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с договором, о времени и дате передачи Объекта, не позднее, чем за 14 дней до назначенной даты принятия. Сообщение передается Участнику путем вручения в руки или отправляется заказным письмом с уведомлением по адресу, указанному участником долевого строительства в настоящем договоре. Участник обязан явиться в назначенное Застройщиком время и принять объект по Акту приема-передачи.

При этом стороны признают, что Участник долевого строительства получил сообщение о времени и дате передачи объекта, если:

- Участник отказался от получения письма от Застройщика (в котором было сообщение) и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

- несмотря на почтовое извещение, участник не явился за получением копии письма от Застройщика, (в котором было сообщение) о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика,

- письмо от Застройщика, (в котором было сообщение) не вручено участнику в связи с отсутствием участника по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика.

В случае невозможности Участника явиться в назначенное Застройщиком время для принятия Объекта, Участник должен направить Застройщику заявление (в письменном виде) с просьбой перенести дату приемки Объекта, после чего - согласовать конкретный временной период приемки объекта.

При отказе Участника от принятия объекта долевого строительства, за исключением выявления недостатков, Застройщик имеет право по истечению 2-х месяцев с даты приемки, указанной в полученном Участником сообщении, составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства.

6.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

Передача объекта Участнику включает в себя:

- его осмотр в присутствии Участника или уполномоченного им представителя;

- составление перечня недоделок, в случае их обнаружения, и сроков их устранения (Приложение к акту приема – передачи Объекта);

- подписание двухстороннего акта приема-передачи уполномоченными представителями Сторон.

6.3. Обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

6.4. Риск случайной гибели или повреждения Объекта переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта. После подписания Акта все расходы по содержанию и эксплуатации объекта переходят на Участника.

6.5. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права в УФСГРКИК по Кемеровской области - Кузбассу РФ (Росреестр).

У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, указанное в проектной декларации, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Депонент на основании Раздела 4 Договора, дает согласие на передачу Бенефициаром в ПАО Банк «ФК Открытие» от его имени, Договор долевого участия в строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу, по согласованию с банком.

7.2. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на передачу земельного участка с кадастровым номером 42:24:0101002:27762 в залог эскроу - агенту в целях обеспечения обязательств Застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) любого объекта недвижимости, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 42:24:0101002:27762 .

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием.

7.3. Участник долевого строительства дает согласие, на передачу в муниципальную собственность, собственность ресурсоснабжающих организаций, собственность третьим лицам инженерных сетей (оборудования), предназначенных для обслуживания Объекта долевого строительства не являющихся общим имуществом. При этом дополнительного уведомления Участника долевого строительства не требуется.

8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. При заключении настоящего Договора стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Объекта долевого строительства является прошедшая экспертизу и получившая положительное экспертное заключение проектная документация; заключение государственного строительного надзора о соответствии Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов и проектной документации; разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию; подписанный сторонами передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого участия и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

8.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается сроком в пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, устанавливается сроком в три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, дверные ручки, оконные блоки из ПВХ, ручки оконные, витражное остекление лоджий, трубы, счетчики холодного и горячего водоснабжения, электросчетчик и т.д. будет равняться сроку, установленному производителями данного имущества.

8.3. **Объект долевого строительства (или Объект) - квартира** передается Участнику долевого строительства без отделки (под самоотделку) с выполненными следующими видами работ:

Внутренняя отделка квартиры в соответствии с проектной документацией:

Жилые помещения (квартиры)

<i>Потолки</i>	Монолитная плита перекрытия без отделки;
<i>Стены, перегородки</i>	Внутренняя поверхность наружных стен из керамических крупноформатных блоков – без отделки; межквартирные и отделяющие квартиры от мест общего пользования стены из керамического камня и монолитные пилоны - без отделки; межкомнатные перегородки из пазогребневых блоков – без отделки; внутренние перегородки из кирпича – без отделки; внутренние перегородки между комнатами и с/у из кирпича и пазогребневых блоков влагостойких – без отделки. Монолитные стены и пилоны являются несущими конструкциями - не допускается их демонтаж или перенос; в случае перепланировки квартир необходимо внести изменения в паспорт БТИ.
<i>Окна</i>	Двухкамерный стеклопакет ПВХ-профиль, без откосов, без подоконной доски;
<i>Двери</i>	Входная дверь - металлическая; межкомнатные двери - нет;
<i>Полы на 1 эт.</i>	Утеплитель, пароизоляция, фиброцементная стяжка (полусухая);
<i>Полы на 2-12 эт.</i>	Звукоизоляция, фиброцементная стяжка (полусухая);
<i>Полы санузлов на 2-12 эт.</i>	Звукоизоляция, фиброцементная стяжка (полусухая), гидроизоляция выполняется собственниками;
<i>Полы санузлов на 1 эт.</i>	Утеплитель, пароизоляция, фиброцементная стяжка (полусухая), гидроизоляция-выполняется собственниками;
<i>Сантехническое оборудование</i>	стояки водоснабжения и водоотведения с установкой счетчиков холодной и горячей воды;
<i>Электрооборудование</i>	электронные счетчики в этажных распределительных устройствах, без электрической разводки по квартире; для приема трансляций местной радиостанции, а так же сигналов оповещения ГО и ЧС собственники сами по необходимости приобретают УКВ-приемники, работающие в FM диапазоне;
<i>Отопление</i>	стояки с установкой отопительных приборов (конвекторы); счетчики-распределители тепловой энергии – приобретаются и устанавливаются собственниками по согласованию с УК;

8.4. Коллективная ДМВ антенна, ПАО «Ростелеком» в кол-во 1 шт, передается в собственность собственникам дома. Установленное на доме ПАО «Ростелеком» линии связи и оборудование связи являются собственностью ПАО «Ростелеком».

8.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Многоквартирного дома или Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования, Участник вправе в одностороннем

порядке отказаться от исполнения Договора, потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с пунктом 2 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. В случае нарушения Застройщиком сроков передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленных разделом 6 Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленным Законом 214-ФЗ.

9.2. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных пунктом 4.1 Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ. При этом Застройщик оставляет за собой право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор во внесудебном порядке при условии соблюдения требований пункта 5 статьи 5 ФЗ № 214-ФЗ.

9.3. В случае нарушения Участником условий, предусмотренных пунктом 5.2.4-5.2.6. Договора, Участник будет обязан вернуть все в первоначальное состояние. При этом, в случае, если в результате незаконной перепланировки, переоборудования будут причинены убытки Застройщику либо третьим лицам, Участник становится обязанным возместить причиненные убытки.

9.4. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки и расходы в соответствии с условиями Договора и действующим законодательством РФ.

9.5. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

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

9.7. Стороны договорились, что положения статьи 317.1 Гражданского кодекса РФ на правоотношения сторон в рамках настоящего договора не распространяются.

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

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

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

10.2. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

10.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

10.4. В случае расторжения Договора по основаниям, указанным в пунктах 10.2., 10.3 Договора, Застройщик возвращает Участнику уплаченные им денежные средства, а также выплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере и в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Указанные проценты начисляются за каждый день использования денежных средств со дня их внесения Участником в счет оплаты Цены Договора до дня их возврата Застройщиком.

10.5. В случае расторжения Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на указанные в настоящем договоре реквизиты.

10.6. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и пунктом 9.2 договора.

11. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

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

11.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады и другие, установленные действующим законодательством события, действия.

11.3. Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в тридцатидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

11.4. После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение тридцати дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации в УФСГРКиК по Кемеровской области - Кузбассу РФ (Росреестр). С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

12.2. Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию Договора в УФСГРКиК по Кемеровской области - Кузбассу РФ (Росреестр) обязаны Застройщик и Участник совместно, при этом Стороны самостоятельно несут расходы на осуществление действий по регистрации договора в объемах, предусмотренных Налоговым кодексом РФ и законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.3. Изменения и дополнения к настоящему Договору, зарегистрированному в УФСГРКиК по Кемеровской области - Кузбассу РФ (Росреестр), оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяются дополнительным соглашением.

12.4. Все Соглашения направляются Участнику Застройщиком для ознакомления. Участник обязан отреагировать на полученное Соглашение, для чего уведомляет о своем согласии/несогласии подписать и зарегистрировать указанное соглашение в УФСГРКиК по Кемеровской области - Кузбассу РФ (Росреестр) в сроки, указанные в самом соглашении.

12.5. Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

12.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.7. В целях исполнения требований ФЗ от 27.06.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" Участник дает свое согласие на обработку своих персональных данных. Под обработкой персональных данных, в соответствии со статьей 3 ФЗ № 152-ФЗ "О персональных данных", понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых 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.

12.9. Стороны договорились, о том, что все спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего договора, разрешаются путем обмена претензиями, при этом срок рассмотрения претензии не должен превышать 14 рабочих дней. В случае, невозможности разрешения разногласий путем переговоров, стороны договорились, что спор подлежит рассмотрению в порядке судебного производства, согласно действующему законодательству РФ.

12.10. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса, обслуживающего банка и других необходимых реквизитов, каждая из Сторон Договора обязана в десятидневный срок уведомить об этом другую Сторону в письменном виде.

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

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК:
<p>ООО Специализированный Застройщик "Кемеровогражданстрой-Сарыгина" ИНН/КПП 4205394378/420501001 650070 г. Кемерово, ул. Тухачевского, 36А помещение 6 Ф-л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» к/с 301 018 102 500 400 00 867 р/с 407 028 107 024 3000 2816 БИК 045004867 ОГРН 1027739019208 т. 8(3842) 31 09 62, т/ф 31 09 45 Директор</p> <p>_____ С.А. Паскидов</p>	

Основные характеристики Дома и Жилого помещения

Основные характеристики Дома		
Вид	Многоквартирный дом	
Назначение	Жилое	
Этажность (максимальная)	13	
Общая площадь многоквартирного дома	10594,89	
Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Камень керамический или монолитные стены, утепление минераловатными плитами, декоративная штукатурка, окраска	
Кровля:	мягкая, наплаваемая, с внутренним водостоком	
Входные подъездные двери	Алюминиевый теплый профиль	
Класс энергоэффективности	«В+»	
Класс сейсмостойкости	6 баллов	
Основные характеристики квартиры		
Условный номер объекта долевого участия (квартиры)		
Вид	Квартира	
Назначение	Жилое	
Этаж, на котором расположена квартира		
Номер подъезда		
Общая проектная площадь м ²		
Количество комнат		
Площади комнат	Наименование комнат	Площадь, м ²
	Жилая комната 1	
	Жилая комната 2	
Количество помещений вспомогательного использования		
Площади помещений вспомогательного использования	Наименование помещения	Площадь, м ²
	кухня	-
	ванная (ванная/ санузел, если совмещенная)	
	санузел	-
	коридор	

Количество лоджий	<i>Лоджии отсутствуют</i>
Площади лоджий, м ²	-
Количество балконов	<i>Балконы отсутствуют</i>
Площади балконов, м ²	-
Количество веранд	<i>Веранды отсутствуют</i>
Площади веранд, м ²	-
Количество террас	<i>Террасы отсутствуют</i>
Площади террас, м ²	-

_____/С.А. Паскидов/

_____/

Приложение № 2 к

Договору участия в долевом строительстве

многоквартирного дома

от " __ " _____ 20__ года № _____

**Размещение объекта долевого участия (квартиры № _____) на поэтажном плане жилого дома:
Кемеровская область – Кузбасс, г. Кемерово, ул. Сарыгина 31 _____**