



ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № М/М-__

г. Красноярск

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сказочный город», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Брюховецкого Юрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

ФИО, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет ДОГОВОРА.

- 1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный ДОГОВОРОМ срок с использованием собственных и привлеченных сил и средств построить (создать) **ВСТРОЕННО-ПРИСТРОЕННУЮ ПОДЗЕМНУЮ АВТОСТОЯНКУ**, входящую в состав объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией и в соответствии с разрешением на строительство: «**Многэтажные жилые дома с подземными стоянками, со встроенными нежилыми помещениями и с инженерным обеспечением объектов в жилом микрорайоне «Сказочный» Свердловского района г. Красноярска**» на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0700261:2140, площадью 9 957,0 кв. м., расположен по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Александра Матросова и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства **в собственность машино-место** (далее- ОБЪЕКТ), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную ДОГОВОРОМ цену и принять ОБЪЕКТ при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.
- 1.2.** Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимости от 28.09.2021 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.10.2021 года сделана запись регистрации №24:50:0700261:2140-24/118/2021-5.
- 1.3.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 24:50:0700261:2140, площадью 9 957,0 кв. м., по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Александра Матросова и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства, находящиеся на указанном земельном участке, находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» на основании договора № 440B005GY от 17.06.2022 года, зарегистрированного в установленном порядке уполномоченным органом.

2. ОПИСАНИЕ объекта капитального строительства

2.1. Описание встроенно-пристроенной подземной автостоянки:

Под автостоянкой понимается подземная часть, предусматривающая помещение, предназначенное для постоянного и кратковременного хранения легковых автомобилей без технического обслуживания и ремонта, входящее в состав указанного в п.1.1. настоящего ДОГОВОРА объекта капитального строительства.

Автостоянка имеет следующие основные характеристики (в соответствии с проектной документацией):

- вид – нежилое здание; - назначение – нежилое;
- этажность – 1 (подземный этаж);
- площадь застройки подземной части – 5 223,3 кв.м; площадь застройки наземной части – 259,8 кв.м;
- конструктивная схема подземной автостоянки – неполный каркас с плоскими перекрытиями с капителями с монолитными железобетонными несущими конструкциями. Стены подвала - железобетонные монолитные; плиты перекрытия – безригельные, капительные, железобетонные монолитные; диафрагмы жесткости – железобетонные монолитные.

2.2. Описание машино-места:

Под машино-местом понимается часть автостоянки, ограниченная конструктивными элементами или линиями (разметками), расположенная в пределах помещения автостоянки, входящая в состав объекта капитального строительства, предназначенная исключительно для размещения транспортного средства (легкового автомобиля), для его постоянного и (или) кратковременного хранения, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

Общая (проектная) площадь машино-мест в соответствии с проектной декларацией составляет 1 995,0 кв.м.

3. ОБЪЕКТ долевого строительства

3.1. Под Объектом долевого строительства (ОБЪЕКТ) стороны понимают машино-место, созданное в соответствии с проектной декларацией, проектной документацией, в том числе с учетом стандартов организации. Площадь ОБЪЕКТА на момент подписания настоящего договора определяется в соответствии с проектом (проектная площадь ОБЪЕКТА). Проектная площадь ОБЪЕКТА, указанная в настоящем пункте, может отличаться от фактической площади ОБЪЕКТА, определение фактической площади ОБЪЕКТА производится организацией технической инвентаризации по окончании строительства. Допустимое изменение ОБЪЕКТА (общей площади жилого помещения/ нежилого помещения/ машиноместа), являющегося ОБЪЕКТОМ долевого строительства в рамках настоящего договора - не более пяти процентов от проектной площади. Участник долевого строительства соглашается, что изменение площади ОБЪЕКТА (погрешность не более 5%), установленное настоящим пунктом, не является нарушением Застройщиком обязательств, такое изменение считается допустимой погрешностью.

Наименование объекта: машино-место

Условный номер объекта: _____

Назначение: автомобильная парковка (для постоянного и кратковременного хранения легковых автомобилей)

- Секция в осях: _____
- Расположено в продольных осях: _____
- Расположено в поперечных осях: _____
- Этаж: _____
- Площадь ОБЪЕКТА м²: _____
- Схема расположения машино-места указана в приложении № 1 к настоящему договору.

Застройщик _____

Участник _____

3.2. ОБЪЕКТ передается Участнику долевого строительства с частичной отделкой и выполнением следующих видов отделочных работ: полы – бетонные с применением упрочнителя бетона; стены, потолок – покрытие обеспыливающим составом.

Адрес ОБЪЕКТА и его характеристики будут уточнены после окончания строительства объекта капитального строительства. Изменение адреса ДОМА и номера ОБЪЕКТА — стороны признают нормальным, свидетельствующим о надлежащем исполнении Застройщиком условий ДОГОВОРА.

3.3. Разрешение на строительство ДОМА выдано Администрацией города Красноярск №24-RU24308000-218-2021 от 30.12.2021 года, продление от 21.01.2022 года, внесение изменений в п.2 от 06.04.2022 года.

Проектная декларация на ДОМ (включая внесенные изменения) опубликована — размещена в сети Интернет на сайте www.наш.дом.рф.

3.3. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА: **30.12.2026 года**.

Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — не позднее **30.06.2027 года**. Участник не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком, а также исполнить обязательства по оплате (доплате) за ОБЪЕКТ в полном объеме, в соответствии с условиями п. 4.1., п. 4.2 настоящего договора в случае досрочной передачи ОБЪЕКТА.

4. Цена ДОГОВОРА. Порядок расчетов.

4.1. Цена Договора – стоимость ОБЪЕКТА долевого строительства, указанного в пункте 3.1 настоящего договора, которая определена на момент его заключения и составляет _____ (_____) **рублей**.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

4.2. Исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора. Право на оформление в собственность ОБЪЕКТА долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

4.3. Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения уплаченными по настоящему договору средствами Участника долевого строительства.

4.4. Разница между ценой договора, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50.

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «СтройСервис»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Эскроу счет: счет № _____.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «___» _____ года в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора участия в долевом строительстве. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

4.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.1 настоящего договора.

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

4.8. Оплата цены договора производится без ограничения суммы в безналичном порядке.

4.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома 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.

4.10. В соответствии с положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при нарушении Участником долевого строительства срока оплаты цены договора наступают следующие последствия:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч.6 ст.5 ФЗ-214).

В случае внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые 3 законодательные акты Российской Федерации» в части положений, указанных в настоящем пункте, к отношениям сторон подлежат применению измененные нормы закона с момента вступления их в силу.

4.11. В Цену договора не включены расходы за нотариальные услуги (при соответствующей необходимости); расходы на оплату государственной пошлины от Участника долевого строительства за государственную регистрацию настоящего договора (дополнительных соглашений к нему или соглашений о расторжении настоящего Договора); расходы на оплату за изготовление/получение кадастрового и (или) технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления ОБЪЕКТА долевого строительства в собственность Участника долевого строительства; расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на ОБЪЕКТ долевого строительства.

5. Ответственность сторон.

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

5.2. 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, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

5.3. «Застройщик» несет ответственность, в соответствии с действующим гражданским законодательством, за недействительность приобретаемого Участником долевого строительства права требования и гарантирует, что указанное право не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом или запрещением не состоит, договоры участия в долевом строительстве на ОБЪЕКТ с иными лицами не заключались.

5.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на указанную Квартиру не возникает.

6. Права и обязанности сторон.

6.1. Застройщик обязан

6.1.1. Ввести в эксплуатацию встроенно-пристроенную подземную автостоянку.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи оплаченный им в полном объеме ОБЪЕКТ, не позднее срока, предусмотренного ДОГОВОРОМ.

6.1.3. Передать ОБЪЕКТ Участнику долевого строительства в соответствии с проектной (рабочей) документацией, в том числе с учетом стандартов организации и условиями настоящего ДОГОВОРА.

6.1.4. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА до передачи его Участнику долевого строительства.

6.1.5. Направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за четырнадцать дней до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. В период действия настоящего договора вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, в том числе в проектную и рабочую документацию, стандарты организации.

6.2.2. 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, Застройщик, понимая, что договор в силу закона будет считаться незаключенным без такой регистрации, вправе заключить договор о долевом участии в строительстве на ОБЪЕКТ с другими лицами.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Уплатить цену ДОГОВОРА в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ.

6.3.2. Приступить к принятию ОБЪЕКТА от Застройщика по акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства объекта капитального строительства и готовности ОБЪЕКТА к передаче. Уведомление может быть направлено Застройщиком Участнику долевого строительства любым из способов, определенных п. 9.3. настоящего ДОГОВОРА.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия ОБЪЕКТА в срок, установленный настоящим ДОГОВОРОМ, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного ДОГОВОРОМ для передачи ОБЪЕКТА, вправе составить односторонний акт о передаче ОБЪЕКТА. или иной документ о передаче ОБЪЕКТА. При этом риск случайной гибели ОБЪЕКТА признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче ОБЪЕКТА. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче ОБЪЕКТА считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание ОБЪЕКТА.

6.3.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия ОБЪЕКТА, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества встроенно-пристроенной подземной автостоянки и ОБЪЕКТА пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3.4. При наличии мелких (несущественных) недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять ОБЪЕКТ в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика. Под мелкими недостатками в настоящем Договоре понимаются отклонения от предъявляемых к объекту долевого строительства требований, не влияющие на технические характеристики объекта долевого строительства, указанные в разделе 3 настоящего Договора, позволяющие использовать ОБЪЕКТ Участником долевого строительства по его назначению.

6.3.5. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) ОБЪЕКТА, в противном случае Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения ОБЪЕКТА в состояние, предусмотренное проектом.

6.3.6. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА с момента подписания сторонами акта приема-передачи ОБЪЕКТА, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства.

6.3.7. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменении почтового адреса, паспортных данных, телефонных номеров, адреса электронной почты. В противном случае, риск неполучения почтовой и иной корреспонденции лежит на Участнике долевого строительства в соответствии со статьей 165.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации (*Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним*).

6.3.8. С момента передачи ОБЪЕКТА самостоятельно нести бремя его содержания, оплачивать коммунальные услуги, вносить плату за содержание и текущий/капитальный ремонт общего имущества в подземной автопарковке Застройщику или организации, которая будет осуществлять управление подземной автопарковкой после ввода ее в эксплуатацию до момента выбора способа управления собственниками машино-мест или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании. В случае если указанные расходы понесет Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

6.3.9. Нести расходы по государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА в соответствии с действующим законодательством.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. Получать информацию о ходе строительства ОБЪЕКТА, знакомиться с проектной документацией (размещена на сайте <https://наш.дом.рф>), в том числе, со стандартами организации, включая все внесенные в них изменения, на сайте Застройщика, или посредством обращения к Застройщику с соответствующим заявлением.

6.4.2. Уступить права требования по ДОГОВОРУ третьему лицу. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты Участником долевого строительства цены договора, либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

6.4.3. Участник долевого строительства, либо новый участник долевого строительства в письменной форме уведомляет Застройщика о совершенной уступке прав требований по настоящему договору в течение трех рабочих дней со дня совершения такой уступки. Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требований по договору, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требований по договору Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику долевого строительства, который обязан совершить в данном случае все действия по приемке Объекта долевого строительства.

В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по договору Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому участнику долевого строительства согласно последнему полученному письменному уведомлению.

7. Качество ОБЪЕКТА и Гарантийные обязательства.

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, стандартам организации, а также иным обязательным требованиям. При включении Сторонами в Договор условий о качестве Объекта долевого строительства, они рассматриваются как специальные относительно содержания проектной документации, **то есть имеют приоритет наряду со стандартами организации.** Стороны установили, что требования СНиПов, Сводов правил, ГОСТов не подлежат применению в отношениях сторон в той части, в которой требования к качеству Объекта долевого строительства урегулированы настоящим Договором и стандартами организации. **Нормативную документацию (ГОСТы, Своды правил, СНиПы, иные правила/требования, применяемые на добровольной основе) следует применять при производстве работ только в части, не урегулированной Стандартом организации и Настоящим Договором.**

7.1.1. При строительстве Объекта капитального строительства Застройщик обязан выполнять требования национальных стандартов (ГОСТ), сводов правил (СНиП, СП) и иных документов в области стандартизации только в той части, в которой такие документы обязательны для применения в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ и действующими техническими регламентами. Соблюдение требований международных стандартов, ГОСТ, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017) и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, Застройщиком не гарантируется.

Соблюдение требований ГОСТ, СНиП, СП и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они устанавливают требования к качеству отделки Объекта долевого строительства, Застройщиком не гарантируется.

7.1.2. Поскольку Закон и Договор в полной мере устанавливают требования к качеству Объекта долевого строительства, то к связанным с определением качественных характеристик Объекта долевого строительства отношениям Сторон не подлежат применению обычаи и иные обычно предъявляемые требования в смысле ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) ОБЪЕКТА долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие его нормального износа 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. Гарантийный срок на ОБЪЕКТ составляет 5 (Пять) лет со дня передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого ОБЪЕКТА.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства ОБЪЕКТА, составляет 3 (Три) года со дня подписания соответствующим участником долевого строительства первого передаточного акта или иного документа о передаче первого ОБЪЕКТА, входящего в состав ДОМА.

7.3. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если ОБЪЕКТ долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и/или технических и градостроительных регламентов, проектной документации и стандартов организации, а также иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества ОБЪЕКТА долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика **только** безвозмездного устранения недостатков в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования от Участника долевого строительства. В случае, если Застройщик не устранил недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков, при этом, Застройщик обязан провести экспертизу ОБЪЕКТА за свой счет с целью установления причин возникновения строительных недостатков (дефектов) и стоимости их возмещения. Участник долевого строительства вправе присутствовать при проведении экспертизы качества строительного-монтажных работ, и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

7.4. Передача ОБЪЕКТА долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства ДО установленного п. 3.4 настоящего Договора срока осуществляются с учетом следующих особенностей:

Стороны признают допустимым, что дата (срок) передачи ОБЪЕКТА долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства может производиться в отдельности от срока передачи других объектов долевого строительства, входящих в состав объекта капитального строительства, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию встроено-пристроенной подземной автостоянки и без внесения изменений в проектную декларацию;

В случае передачи ОБЪЕКТА до установленного п. 3.4 настоящего Договора срока, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и вводе дома в эксплуатацию, с предложением начать процедуру осмотра ОБЪЕКТА с целью дальнейшего принятия. Сообщение о завершении строительства может быть направлено Участнику долевого строительства любым из способов, указанных в п. 9.3. настоящего Договора. В сообщении указывается на необходимость согласовать дату и время для осмотра ОБЪЕКТА и (или) предложенный Застройщиком срок на предмет проверки его качества и соответствия условиям настоящего Договора.

До подписания Акта о передаче ОБЪЕКТА долевого строительства стороны обеспечивают техническое обследование ОБЪЕКТА долевого строительства, которое обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее - осмотр) и составление акта осмотра ОБЪЕКТА, в котором фиксируют все имеющиеся в ОБЪЕКТЕ строительные недостатки (дефекты) и разумные сроки их устранения Застройщиком. Для надлежащего осмотра ОБЪЕКТА долевого строительства на предмет установления (выявления) строительных недостатков (дефектов) Застройщик вправе привлечь специалиста, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в данной области.

После устранения недостатков (дефектов), если таковые будут зафиксированы сторонами в соответствующем акте, Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства дату передачи ОБЪЕКТА. Согласованной датой передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства считается дата подписания сторонами Акта приема-передачи ОБЪЕКТА долевого строительства.

8. Разрешение споров.

8.1. Претензионный порядок урегулирования разногласий, возникших в процессе исполнения ДОГОВОРА, **обязателен.** Ответ на претензию должен быть направлен в течение 10 (Десяти) дней с момента ее получения.

8.2. Все неурегулированные сторонами путем переговоров споры и разногласия, связанные с заключением, изменением, расторжением и исполнением настоящего ДОГОВОРА разрешаются в судебном порядке.

8.3. В случае, **если после передачи** ОБЪЕКТА долевого строительства Участнику долевого строительства выяснится, что ОБЪЕКТ построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, проектной документации (в том числе стандартов организации) и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования и в случае, если такие недостатки возникли по вине Застройщика, а также, в случае, если указанные недостатки не нарушают требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений №384-ФЗ от 30.12.2009г.» и не являются существенными, в том числе не препятствуют использованию ОБЪЕКТА по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика **только** безвозмездного устранения недостатков в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования от Участника долевого строительства. В случае, если Застройщик не устранил недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков, при этом, Застройщик обязан провести экспертизу ОБЪЕКТА за свой счет с целью установления причин возникновения недостатков (дефектов) и стоимости их возмещения. Участник долевого строительства вправе присутствовать при проведении экспертизы качества строительного-монтажных работ, и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

В случае выставления требования Застройщику о безвозмездном устранении недостатков, Участник долевого строительства направляет Застройщику соответствующее обращение, с указанием недостатков (дефектов), после получения которого Застройщик совместно с Участником долевого строительства согласовывают дату и время совместного осмотра ОБЪЕКТА, фиксируют недостатки (дефекты) ОБЪЕКТА, согласовывают дату устранения таких недостатков (дефектов) и разумные сроки их устранения. При непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на ОБЪЕКТ долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления Акта осмотра и фиксации недостатков (дефектов), Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном

порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

В случае, если Застройщик не выполнит условия по устранению строительных недостатков (дефектов) в установленный настоящим договором срок, Участник долевого строительства вправе выставить требования Застройщику о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении расходов на устранение недостатков (вследствие отступления от условий договора). В данном случае Участник долевого строительства направляет Застройщику соответствующее письменное обращение, в котором сообщает об указанном Застройщику, после чего, Застройщик совместно с Участником долевого строительства согласовывают дату и время совместного осмотра ОБЪЕКТА для определения объема и стоимости работ и материалов, необходимых для устранения строительных недостатков (дефектов), фиксируют недостатки (дефекты) в Акте, с указанием объемов (видов) работ и материалов, согласовывают стоимость соразмерного уменьшения цены договора, в случае разногласия сторон в определении суммы возмещения, стоимость устранения строительных недостатков (дефектов) определяется соответствующей независимой экспертной организацией, согласованной сторонами (Застройщиком и Участником долевого строительства совместно).

После согласования или установления стоимости соразмерного уменьшения цены договора (или стоимости на устранение строительных недостатков (дефектов)), Участник долевого строительства **предоставляет в адрес Застройщика действующие (на дату события) банковские реквизиты расчетного счета** для перечисления согласованной сторонами (или установленной экспертной организацией) денежной суммы, по которым Застройщик в течение 10 (десяти) дней с момента такого предоставления производит соответствующую выплату.

В случае непредоставления Участником долевого строительства реквизитов своего расчетного счета, на который должны быть перечислены денежные средства за возмещение своих расходов на устранение недостатков (или соразмерное уменьшение цены договора), Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика для получения указанной суммы наличными (о чем Участник долевого строительства предоставляет расписку о надлежащем исполнении Застройщиком обязательств), при этом Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику услуги финансовой организации (банка) за снятие наличных денежных средств с расчетного счета (комиссия банка), в ином случае Застройщик может внести денежную сумму на депозит любого нотариуса, при этом Участник долевого строительства обязуется оплатить услуги нотариуса за депозит.

В случае несоблюдения Участником долевого строительства вышеуказанных действий по принятию надлежащего исполнения обязательств Застройщика, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на неудовлетворение его требований по соразмерному уменьшению цены договора или на возмещение своих расходов на устранение недостатков и требовать уплаты каких-либо санкций (неустоек, штрафов).

В случае выставления требования Застройщику о возмещении расходов на устранение недостатков, Участник долевого строительства при определении стоимости на устранение строительных недостатков обязан руководствоваться условиями настоящего договора, проектно-сметной документацией, стандартами предприятия (организации), требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

Во всех случаях, когда застройщику необходимо зафиксировать и (или) подтвердить факт наличия строительных недостатков (дефектов), при непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на ОБЪЕКТ долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления Акта осмотра и фиксации недостатков (дефектов), Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков. В ином случае нарушение Участником долевого строительства вышеизложенных условий будет расцениваться, как злоупотребление своим правом (ст. 10 ГК РФ).

8.4. В случаях, предусмотренных пунктом 8.3. настоящего Договора, когда Застройщик производит денежную компенсацию Участнику долевого строительства в виде возмещения расходов на устранение строительных недостатков/дефектов силами Участника долевого строительства (в досудебном или судебном порядке), подлежащие замене материалы и иные изделия должны быть демонтированы Участником долевого строительства и возвращены Застройщику после получения компенсации Участником долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения компенсации. В указанном случае Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление на электронную, указанную в конце настоящего договора о готовности передать демонтированные материалы и иные изделия, Стороны согласовывают дату, способ передачи и перечень передаваемых демонтированных материалов и иных изделий путем обмена электронными письмами. Застройщик вправе отказаться от получения демонтированных материалов и иных изделий, в этом случае Участник долевого строительства вправе распорядиться демонтированными материалами и иными изделиями по своему усмотрению.

9. Заключительные положения.

9.1. ДОГОВОР вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме.

9.2. ДОГОВОР может быть расторгнут по соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон в судебном порядке. Односторонний отказ от исполнения ДОГОВОРА возможен в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

9.3. В целях оперативного реагирования Стороны особо оговорили, что вся переписка сторон в рамках настоящего Договора, в т.ч. уведомления, сообщения, претензии, ответы на претензии, требования, ответы на требования и иные документы, обусловленные по тексту настоящего договора (далее «корреспонденция») производятся сторонами в письменной форме и могут направляться сторонами любым доступным способом, в том числе: Направляются по почте заказным письмом с описью вложения и (или) уведомлением о вручении по адресам сторон, указанным в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; Передаются лично под расписку; *Направляются по адресам электронной почты, указанным в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; *Направляются посредством обмена SMS сообщений через номера мобильных телефонов, указанных в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; *Направляются посредством сообщений через номера мобильных телефонов, зарегистрированных в мессенджерах WhatsApp, Viber, Telegram.

Корреспонденция, оговоренная настоящим пунктом и по тексту договора должна быть надлежащим образом подписанной (заверенной подписью) стороной, *отсканированной в формате документа PDF, и направленной стороне. Стороны признают юридическую силу названных документов. Стороны также признают юридическую силу всех прочих документов, в т.ч. уведомлений, сообщений, претензий, ответов на претензии, требований, ответов на требования, направленных друг другу в электронном виде во исполнение настоящего договора по указанным адресам электронной почты в реквизитах сторон.

9.4. Корреспонденция направляется по адресу, указанному сторонами в ДОГОВОРЕ, и в случае неполучения адресатом считается доставленной и полученной в соответствии со ст. 165.1 ГК РФ (пункт 6.3.7. настоящего договора).

9.5. Документы, переданные противоположной стороне посредством факсимильной связи (телефаксом), телеграммами, и способами, указанными в п. 9.3. настоящего Договора признаются сторонами полноценными документами, имеющими простую письменную форму, если установлено, что такие документы исходят от стороны по ДОГОВОРУ и направлены стороне по ДОГОВОРУ.

9.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.7. Подпись УЧАСТНИКА долевого строительства под ДОГОВОРОМ свидетельствует о том, что УЧАСТНИК долевого строительства до подписания ДОГОВОРА:

- ознакомлен с проектной декларацией на объект капитального строительства, указанный в п. 1.1 (включая все изменения и дополнения, имеющиеся на дату подписания ДОГОВОРА), стандартами организации.

- дал свое согласие на межевание (раздел) земельного участка с кадастровым номером 24:50:0700261:2140 (относящегося к категории земель населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования: для ведения жилищного и промышленного строительства) на несколько земельных участков меньшего размера.

- передал Застройщику право устанавливать размеры и границы вновь образованных земельных участков в результате межевания на усмотрение Застройщика.

- дает свое согласие на внесение изменений в проектную и рабочую документацию, в том числе стандарт организации;

- выражает свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве, дате и месте рождения; сведения об адресе регистрации, почтовом адресе и адресе места жительства; сведения о документах, удостоверяющих личность; изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия Договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

9.8. ДОГОВОР составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства, 1 (один) для Застройщика.

Реквизиты сторон:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Сказочный город»
660012, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, д. 20, пом. 322, каб. №2
ИНН 2464229877/ КПП 246401001 / ОГРН 1102468052719
Р/с № 407 028 102 310 000 094 04
Красноярское отделение №8646 ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»
К/с 301 018 108 000 00 000 627, БИК 040407627
e-mail: **skaz.gorod@mail.ru**

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик «Сказочный город»

Ю.Е. Брюховецкий

М.П.

Участник долевого строительства: ФИО

Паспортные данные _____

Адреса для корреспонденции:

Почтовый адрес: _____

e-mail: _____

телефон: _____

мессенджеры для направления корреспонденции:

WhatsApp _____, Viber _____, Telegram _____.

ФИО