обязательна гос. регистрация договора

**Д О Г О В О Р № \_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Красноярск «\_\_»\_\_\_\_\_\_ 20\_\_г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик** **Универсалстрой»,** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующ\_\_ на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны, и гражданин РФ\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**1.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером **24:50:0000000:154954**, площадью 11 520,00 кв. м , **Жилой дом 1.1** со встроенными нежилыми помещениями в жилом районе «Плодово-ягодный» в Октябрьском районе г. Красноярска, разрешение на строительство № 24-RU24308000-120-2022 от 29.06.2022 г., и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства. Общие элементы жилого дома передаются в общедолевую собственность собственников помещения в здании.

 Под Объектом долевого строительства, стороны понимают жилое помещение – квартира (далее по тексту Договора - Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства со следующими характеристиками:

* назначение объекта долевого строительства – **жилое помещение**;
* общая площадь квартиры согласно проекту, с учетом площади балкона (лоджии) - \_\_\_\_\_\_\_\_\_**кв.м.**
* блок - секция - \_\_\_\_\_;
* этаж - \_\_\_\_\_ (\_\_\_), оси \_\_\_\_\_, ряды \_\_\_\_;
* количество комнат - \_\_\_\_\_ (\_\_\_);
* площадь комнат - \_\_\_\_\_ **кв.м.**;
* количество помещений вспомогательного использования - \_\_\_\_\_;
* площадь помещений вспомогательного использования - \_\_\_\_\_\_ **кв.м.**;
* балкон - \_\_\_\_ **кв.м.**;
* строительный № квартиры - \_\_\_\_\_\_\_\_;
* Условный номер квартиры (в соответствии с проектной декларацией) - \_\_\_\_\_\_\_\_;

 Общие элементы здания передаются в общедолевую собственность собственников помещений в здании.

 Основные характеристики многоквартирного дома:

* вид - **многоквартирный дом;**
* назначение – **жилое;**
* количество этажей – 6-8;
* общая площадь многоквартирного дома – **17 480,9 кв.м.**, в том числе общая площадь квартир – **11 817,48 кв.м.**;
* материал наружных стен и каркаса объекта – **бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);**
* материал поэтажных перекрытий – **сборные железобетонные многопустотные плиты;**
* класс энергоэффективности – **А;**
* сейсмостойкость – **6 баллов.**
	1. Застройщик передает Участнику долевого строительства Квартиру согласно проектной документации внутренняя отделка квартир и офисных помещений – «черновая».
1. **Правовое обеспечение Договора. Особые условия.**

**2.1.** ПраваЗастройщика на земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома,принадлежат на праве аренды, на основании Договора №05-А3-661 аренды земельных участков для их комплексного основания в целях жилищного строительства от 21.02.2013г., Договора об уступке права и обязанностей №А31/2020 от 07.12.2020г.

**2.2.** Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 24:50:0000000:154954, площадью 11520,00 кв.м, находится в залоге у ПАО Банк «ФК Открытие» на основании договора №115-20/И1-1Ф.5 от 24.03.2021 г., зарегистрированного в установленном порядке уполномоченном органом.

**2.3.** Проектная декларация на Жилой дом опубликована (размещена) в сети «Интернет» Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

 Застройщик обязан в случае внесения изменений в проектную декларацию, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, вносить ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным (ч.4 ст.19 Закона №214-ФЗ), данные изменения размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник самостоятельно знакомится с данными изменениями.

**2.4.** В случае необходимости выполнения дополнительных работ для продолжения строительства Застройщик вносит изменения в техническую документацию. Изменения размещаются в Единой информационной системе жилищного строительства, а также на официальном сайте Застройщика в течение 5 рабочих дней. Участник самостоятельно знакомится с данными изменениями.

**2.5.** Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе Жилого дома в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

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

**3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**3.1.** Цена договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

**3.2.** 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 ПАО «ФК Открытие» (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 Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (сокращенное наименование: ПАО Банк «ФК Открытие»)**, Местонахождение: Российская Федерация, 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4, Почтовый адрес: 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4, ОГРН 1027739019208, ИНН 7706092528, КПП 770501001, БИК 044525985, К/с № 30101810300000000985 в ГУ Банка России по ЦФО Телефон: 8(800) 700 78 77, 8 (495) 737 73 55, **Дополнительный офис «Красноярский» Филиал Сибирский Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие»** Местонахождение: 660017, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса. д. 98, Почтовый адрес: 660017, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карла Маркса. д. 98, КПП 540643001, БИК 045004867, К/с 30101810250040000867 в Сибирском ГУ Банка России, Телефон: 8 (391) 228-62-33; Электронный адрес: info@open.ru

Депонент: Гражданин РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Универсалстрой»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей\_\_\_ копеек.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

(Согласно требований ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве…», срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации. **По заявлению участника долевого строительства срок условного депонирования денежных средств может быть продлен по истечении шести месяцев, но не более чем на два года.**)

 Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее \_\_\_ (\_\_\_\_\_) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

 Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

 Факт государственной регистрации настоящего договора подтверждается выпиской из ЕГРН, полученной любой из сторон договора, либо отметкой о регистрации на любом из экземпляров договора, стороны договора, получившей его ранее с регистрации.

 Участник долевого строительства обязуется 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 долевого строительства 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.

 Настоящим 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.

 Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

 Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

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

 В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в соответствии с действующим законодательством.

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

**3.5.** Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством (статья 5, 9 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

 При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

**3.6.** Застройщик, в случае изменения расчетного счета и/или реквизитов банка, указанных в настоящем Договоре, направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление об изменении расчетного счета и/или реквизитов банка (далее – Уведомление).

 С даты получения Уведомления Участник долевого строительства осуществляет платежи по реквизитам банка Застройщика, указанным в Уведомлении.

1. **СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**4.1.** Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию **– 4 квартал 2024 года.**

**4.2.** Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **не позднее 30 июня 2025 года**. Участник долевого строительства не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию).

**4.3.** Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

 Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

 Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан произвести окончательный расчет по Договору в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора и приступить к принятию Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок, или если такой срок не установлен, в течение семи рабочий дней со дня получения указанного сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

**4.4.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

 Застройщик передает квартиру Участнику долевого строительства, согласно акта приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью договора.

**4.5.** В случае нарушения Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

1. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

**5.1.** **«Застройщик»:**

**5.1.1.** Обязанпостроить и ввести в эксплуатацию Жилой дом. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию.

**5.1.2.** Обеспечивает качество выполненных строительно-монтажных работ, соответствующее законодательству Российской Федерации, проектной документации, СНиП, имеющим обязательный характер, и ВСТПМХ (Внутренний стандарт предприятий «Монолитхолдинга»).

**5.1.3**. Обязан строго соблюдать проект при строительстве здания и допускать от него отступления только в случаях, предусмотренных гражданским законодательством РФ и настоящим договором.

**5.1.4. П**ередает Объект долевого строительства Участнику в соответствии с проектом, включая: монтаж и устройство несущих и ограждающих конструкций, оконных- и дверных проемов, систем отопления, водоснабжения, канализации, электроосвещения и пожарной сигнализации, установку подоконников, сливов.

**5.1.5.** При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5.1.6.** В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением с обязательной регистрацией в регистрирующем органе.

**5.1.7.** После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик размещает в сети «Интернет» Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/> выданное разрешение на ввод здания в эксплуатацию не позднее 3-х рабочих дней с момента получения такого разрешения.

**5.1.8.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

**5.2 «Участник»:**

**5.2.1.** Участник не позднее 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания настоящего Договора обращается в регистрирующий орган для государственной регистрации данного Договора. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник долевого строительства и Застройщик, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**5.2.2.** Участник обязан обеспечить свою явку или явку уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего Договора документы. В случае неявки Участника долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая, что настоящий Договор, в соответствии с действующим законодательством, является незаключенным, Застройщик вправе заключить Договор участия в долевом строительстве на Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. Договора, с другим лицом.

**5.2.3.** Участник обязан производить финансирование строительства в размере и порядке, предусмотренные разделом 3 настоящего Договора.

**5.2.4.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

 Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено №214-ФЗ.

 Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

 Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

 Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требования по Договору новый участник несет риск вызванных для него последствий.

 До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требования по Договору, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику долевого строительства.

 В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по Договору, Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому Участнику долевого строительства согласно последнему полученному письменному уведомлению.

**5.2.5.** Обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

**5.2.6.** Участник не вправе самостоятельно менять планировку квартиры, в том числе осуществлять перенос внутренних перегородок, организовывать проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки в период строительства здания и до момента подписания акта приема-передачи.

**5.2.7.** Совместно с Застройщиком заключить договор счета эскроу на условиях, указанных в п. 3.2. Договора, а также выполнить все иные необходимые действия по исполнению обязанности оплаты Цены Договора в порядке, предусмотренном п. 3.2. Договора, в течение \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_) рабочих дней, включая день подписания настоящего Договора.

**5.2.8.** В течение 2 (двух) рабочих дней, включая день перечисления суммы депонирования на счет эскроу, предоставить Застройщику платежный документ, подтверждающий перечисление суммы депонирования, указанной в п. 3.2. настоящего Договора и равной Цене Договора, на счет эскроу в полном объеме.

**5.2.9.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по Договору и приема Объекта долевого строительства.

**6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК**

**6.1** Гарантийный срок на:

A) Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав такого Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего Акта о передаче);

Б) Технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего Акта о передаче).

**6.2.** 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, и иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно – технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных 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.

**6.3**. Участник долевого строительствавправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

**6.4.** В случае нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, Застройщик обязан выплатить Участнику неустойку в размере, установленном №214-ФЗ.

**7. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственного регистрации.

**7.2.** Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, как залогодержатель, выражает согласие на межевание, разделение (преобразование) Застройщиком земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора.

**7.3.** В целяхисполнения настоящего Договоралибо для получения Застройщиком государственных и муниципальных услуг Участник, а также действующее от его имени лицо, выражают свое согласие на обработку персональных данных, в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152 – ФЗ «О персональных данных», предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения настоящего Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве; 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 производится Застройщиком в период действия настоящего Договора и в течение пяти 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.

**7.4.** Сторона настоящего договора, причинившая ущерб другой стороне обязана уплатить предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном размере причиненные убытки сверх неустойки.

**7.5.** В случае нарушения срока передачи Объекта в эксплуатацию в срок, указанный в п.4.1. и п.4.2. настоящего договора, Застройщик несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.6.** Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, либо в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**7.7.** В случае изменения каких-либо реквизитов Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме, в противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства информации.

**7.8.** Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями сторон. Дополнительные соглашения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

**7.9.** Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращает свое действие после исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством случаях.

**7.10.** Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник долевого строительства самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

**7.11.** Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в п.8 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомить друг друга об изменении почтовых адресов.

**7.9.** Споры при исполнении Договора разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**7.10.** Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, по одному – для каждой из сторон.

**7.11.** На момент подписания настоящего Договора, Участник долевого строительства ознакомлен со следующими документами:

- Разрешение на строительство № 24-RU24308000-120-2022 от 29.06.2022 г.;

- Технико-экономические обоснования проекта строительства многоквартирного дома № 1.1;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы № 24-2-1-3-036988-2022 от 09.06.2022 г.;

- Проектная документация, включая в себя все внесенные в нее изменения;

- Проектная декларация, включая в себя все внесенные в нее изменения;

- Договора №05-А3-661 аренды земельных участков для их комплексного основания в целях жилищного строительства от 21.02.2013г., Договора об уступке права и обязанностей №А31/2020 от 07.12.2020г., включая в себя все дополнительные соглашения;

- ВСТПМХ.

**7.12.** Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- План объекта долевого строительства – квартиры (Приложение №1).

**8. Юридические адреса, адреса местонахождения (жительства) Сторон,**

**реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **«Застройщик»:****ООО «СЗ Универсалстрой»**Юридический адрес: 660077, г. Красноярск, ул.78 Добровольческой бригады, дом 15, пом. 266, каб.5ИНН 5024201668 КПП 246501001р/с 40702810400110008681 Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК «ФК ОТКРЫТИЕ» г. Новосибирск БИК 045004867 к/с 30101810250040000867 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ м.п.  | **«Участник»:** |