

ДОГОВОР № ____

участия в долевом строительстве
с использованием эскроу счета.

г. Липецк

« ____ » _____ 2023 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТИРУС», именуемое в дальнейшем **Застройщик** в лице генерального директора **Меделян Веры Васильевны**, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин (ка) Российской Федерации:

ФИО _____, ____ года рождения, СНИЛС _____
место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____,
дата выдачи _____.20__, код подразделения _____,
зарегистрированный (ая)/проживающий (ая) по адресу: _____, ул. _____, д. __, кв. __,
именуемый (ая) в дальнейшем Участник долевого строительства «Участник» (Долевик) с другой стороны,
совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору **Застройщик обязуется** в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц, построить в соответствии с требованиями проектной документации **Многоэтажное многоквартирное жилое здание с подземной автостоянкой и объектами соцкультбыта по ул. Тельмана в г. Липецке** - адрес строительный, именуемое далее «Объект», и после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать **Участнику** объект долевого строительства – жилое помещение, расположенное в Объекте, именуемое далее «**Квартира**» – **_____ комнатная квартира №____** (номер строительный), общей проектной площадью _____ кв.м. с учетом площади лоджий/балконов с понижающими коэффициентами, общей площадью по проекту _____ кв.м. без учета площади лоджий/балконов, количество жилых комнат – _____ площадью _____ кв.м., количество помещений вспомогательного использования – _____ площадью _____ кв.м., площадь лоджий, балконов _____ кв.м., расположенная **на _____ этаже** многоквартирного жилого дома, имеющего отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором,

Участник долевого строительства, **обязуется внести денежные средства** в счет уплаты цены настоящего Договора **на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк в порядке, сроки и объемах**, предусмотренных положениями настоящего Договора, **принять** объект долевого строительства (**Квартиру**) по Акту приема-передачи и **оформить право собственности** в установленный настоящим договором срок.

Сумма денежных средств, подлежащая уплате Участником долевого строительства на момент заключения настоящего Договора (без учета сумм, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора) составляет **0 000 000 (_____)** рублей **00 копеек**.

Расположение Квартиры в Объекте (позэтажный план), план квартиры в соответствии с проектной документацией отражены в Приложении № 1 к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными, номера квартир указаны согласно предварительно проведенной нумерации квартир в жилом доме, и возможное изменение порядка нумерации квартир не повлечет какого-либо изменения между сторонами прав и обязательств по настоящему Договору, без заключения в этой части дополнительного соглашения.

По окончании строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес.

Окончательные площади и иные характеристики Квартиры определяются по результатам технической инвентаризации, проведенной уполномоченной организацией, осуществляющей технический учет объектов недвижимости.

Верным считать номер квартиры, размер общей площади, почтовый адрес многоквартирного жилого дома, указанные в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, подписанном Сторонами.

1.2. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее ФЗ № 214-ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации.

Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

– разрешение на строительство от 17.03.2022 №48-42 701 000-11-2022 выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка.

– земельный участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) с кадастровым номером **48:20:0029809:460** площадью 2466 кв.м., местоположение: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Тельмана, является собственностью застройщика (Договор купли – продажи земельного участка от 26.05.2021), о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 29.08.2022 сделана запись регистрации 48:20:0029809:460-48/073/2022-7

– проектная декларация в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. размещенная на официальном сайте Застройщика *стирус.рф* и сайте ЕИСЖС **наш.дом.рф**

– условием привлечения денежных средств является размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу.

1.3. **Застройщик** выполняет общестроительные работы **в объеме проектной документации** на строительство многоквартирного жилого здания.

Квартира с частичной отделкой:

- пластиковые окна с подоконниками, простая входная дверь;
- стяжка на полу, стены внутри квартиры оштукатурены (по газосиликатной и кирпичной кладке);
- подвод холодной и горячей воды без поквартирной разводки, с установкой приборов учета расхода воды, система канализации (канализационный стояк);
- индивидуальное отопление в объеме проекта, с установкой газового котла, прибора учета на газ;
- с газовой плитой по проекту;
- система электроснабжения с установкой розеток, выключателей, с установкой электросчетчика в квартирных технических шкафах;
- слаботочные системы (интернет, телевидение) – разводка слаботочных систем заводится в квартиру не менее чем на 300,0 мм, кабельная разводка внутри квартиры не выполняется;
- с домофоном;
- пожарная сигнализация в объеме проекта;
- без сантехнического оборудования, без монтажа внутридомового мусоропровода.

Места общего пользования (подъезд, лестничная клетка, коридоры, технический этаж, помещения технического назначения (ВРУ, водомерные узлы) – в объеме проектной документации.

В случае проведения **Застройщиком** дополнительных работ, не предусмотренных проектом, в том числе работ по благоустройству жилого дома и встроенных помещений, **Застройщик** осуществляет их без согласия и дополнительных средств **Участника** долевого строительства.

Застройщиком не выполняется чистовая отделка объекта долевого строительства. **Участник** долевого строительства производит самостоятельно и за свой счет чистовую отделку Квартиры после ввода в эксплуатацию Объекта и подписания Акта приема-передачи Квартиры.

1.4. Основные характеристики Многоквартирного дома:

- назначение – Жилое здание;
- этажность здания – 10 этажей;
- количество этажей – 11, в том числе подземных – 1;
- общая площадь жилого здания – 7505,05 кв.м.;
- наружные стены – из блоков из ячеистого бетона б=300 мм, с утеплением пенополистирольными плитами и защитным декоративным слоем;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные;
- Класс энергоэффективности – «В»;
- Сейсмостойкость – «А» - 5 баллов.

1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома **Участник** долевого строительства дает согласие на передачу Застройщиком наружных инженерных сетей и сооружений безвозмездно в муниципальную собственность (в собственность соответствующим эксплуатирующим организациям).

1.6. К общему имуществу строящегося многоквартирного дома относятся:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир, нежилых коммерческих помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.7. **Участник** долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

1.8. В случае, если по окончании строительства многоквартирного дома и после взаиморасчетов между сторонами, у Застройщика останутся излишние и /или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они остаются в распоряжении Застройщика и считаются его дополнительным вознаграждением, связанным с выполнением функций Застройщика.

1.9. Участник долевого строительства является залогодержателем Дома, земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности в соответствии со ст.13 Федерального закона №214-ФЗ от 24.12.2004г. до момента передачи объекта долевого строительства Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.10. Застройщик гарантирует, что объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не заложен и не состоит под арестом.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. **Цена настоящего Договора** на дату подписания Договора (без учета сумм, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора) составляет **0 000 000** (_____) **рублей 00 копеек**, НДС не облагается.

2.2. В случае изменения фактической площади Квартиры более или менее чем на 5 % (Пять процентов) по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации) проведенной уполномоченной организацией осуществляющей технический учет объектов недвижимости по завершении строительства, условия изменения цены и порядок расчетов между Сторонами являются следующими:

– Если по результатам обмеров фактическая площадь Квартиры (включая балконы и лоджии), отличается от проектной площади, указанной в пункте 1.1. Договора, цена настоящего Договора определяется путем умножения цены за 1 квадратный метр площади, равной _____ (_____) рублей на фактическую площадь Квартиры (включая площади лоджий и балконов с понижающими коэффициентами).

✓ В случае увеличения общей площади Квартиры, с учетом площади лоджий/балконов с понижающими коэффициентами, по сравнению с данными проектной документации, согласно п. 1.1. настоящего Договора, **Участник (Долевик) обязуется уплатить** Застройщику разницу цены договора, рассчитанную исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в настоящем пункте Договора.

✓ В случае уменьшения общей площади Квартиры, с учетом площади лоджий/балконов с понижающими коэффициентами, по сравнению с данными проектной документации, согласно п. 1.1. настоящего Договора, **Застройщик обязуется вернуть** Участнику (Долевику) разницу цены договора, рассчитанную исходя из стоимости 1 (одного) квадратного метра, указанной в настоящем пункте Договора.

– В случаях, указанных в настоящем пункте Договора, окончательные расчеты Сторон производятся в порядке и сроки, указанные в письменном Соглашении, подписанном Сторонами, без оформления дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Указанные изменения не являются недостатками (дефектами), не считаются нарушением требований к качеству Квартиры, не являются основанием для расторжения настоящего Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

2.3. **Участник** долевого строительства **обязуется внести** денежные средства, указанные в пункте 2.1. настоящего Договора, **на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк** (публичное акционерное общество) (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 г. №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 – для мобильных и городских.

Операционное подразделение: Липецкое отделение N8593 ПАО Сбербанк место нахождения: 398910 г. Липецк, ул. Первомайская, д. 2

Депонент: _____

Бенефициар: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТИРУС» (сокращенное наименование ООО СЗ «СТИРУС», место нахождения г. Липецк; адрес 398043, г. Липецк ул. Валентины Терешковой, д. 30, помещение 8, офис 1

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.
(цена Договора участия в долевом строительстве)

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты, государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области.

Оплата цены настоящего Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, осуществляется **Участником** долевого строительства в следующем порядке:

2.3.1. Денежная сумма в размере 0 000 000 (_____) рублей 00 копеек уплачивается **Участником** долевого строительства за счет собственных денежных средств, путем единовременного внесения платежа, в соответствии с условиями, указанными в п. 2.3. настоящего Договора.

2.4. Обязательства **Участника** долевого строительства по оплате стоимости Объекта долевого строительства считаются полностью исполненными после внесения денежных средств, в полном объеме на счет эскроу, открытый **Участником** долевого строительства в ПАО Сбербанк, до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

2.5. В цену договора не входят расходы указанные в пункте 2.2. настоящего Договора, расходы связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, затраты по оформлению квартиры в органах государственной регистрации, а также другие возможные платежи, предусмотренные законодательством РФ, связанные с оформлением Квартиры Участником долевого строительства в собственность, в том числе затраты на изготовление технического паспорта квартиры, которые будут производиться по отдельному расчету.

2.6. В случае нарушения сроков оплаты по настоящему договору, Участник компенсирует Застройщику в полном объеме все понесенные в связи с этим убытки, а Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор без согласия Участника, в соответствии с п.4, п.5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

2.7. Стороны пришли к соглашению, что Общая приведенная проектная площадь Квартиры является ориентировочной согласно проектной документации Многоквартирного дома и состоит из суммы общей проектной площади квартиры и площади лоджии, балкона со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3.

Фактическая площадь Квартиры определяется по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства уполномоченной организацией, осуществляющей технический учет объектов недвижимости.

3. СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА

3.1. Сроком окончания строительства является – дата получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоэтажного жилого здания.

3.2. Планируемый срок ввода Объекта в эксплуатацию **4-й квартал 2025 года**, либо ранее установленного срока.

В течение шести месяцев со дня ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию **Застройщик** обязуется передать **Участнику** (Долевику) по Акту приема-передачи объект долевого строительства (Квартиру), о чем извещает **Участника** (Долевика) путем направления ему письменного уведомления (заказное письмо с описью вложения и уведомлением о вручении) по почтовому адресу, указанному **Участником** в реквизитах настоящего Договора.

Указанный срок необходим **Застройщику** на оформление документов для передачи Квартиры в собственность **Участнику** (Долевику) и является единым для всех **участников** долевого строительства.

3.3. В соответствии с п.3 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ Стороны соглашаются, что **Застройщик** имеет право досрочно выполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства в любое время после фактического получения **Застройщиком** Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. При этом **Застройщик** обязан письменно известить **Участника** долевого строительства, за 10 дней до передачи Квартиры **Участнику** долевого строительства, а **Участник** (Долевик) обязуется произвести полный расчет к моменту подписания Акта приема-передачи.

4. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

4.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

4.1.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.1.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется **со дня подписания первого передаточного акта** о передаче объекта долевого строительства **Участнику** долевого строительства (п. 5.1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ).

4.2. **Застройщик** не несет ответственность за недостатки в случае, если Участник долевого строительства производил перепланировку, либо замену конструкций в квартире. В случае самовольной переделки системы отопления, водоснабжения, пробивки проемов в любой стене или иных изменений в квартире до государственной регистрации права собственности Участник компенсирует **Застройщику** все понесенные в связи с этим убытки и уплачивает штраф в размере 10% от цены Договора.

4.3. **Застройщик** не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или его частей, нарушений 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.

5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. **Застройщик** обязуется:

5.1.1. Осуществлять комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение в рамках настоящего договора по строительству многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. В случае изменений проектной и рабочей документации на строительство Объекта информировать Участника долевого строительства о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые действия для осуществления строительства.

5.1.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема – передачи.

При наличии объективных причин, свидетельствующих о невозможности получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передачи Квартиры Участнику долевого строительства в срок, установленный п. 3.2. настоящего договора, не позднее, чем за один месяц до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства Уведомление в письменном виде, с предложением внести изменения в условия настоящего Договора в части продления срока, но не более, чем на шесть месяцев, и оформить Дополнительное соглашение к настоящему договору.

5.1.6. Представить в орган по государственной регистрации документы на Объект долевого строительства, необходимые для регистрации права собственности Участника долевого строительства.

5.1.7. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования жилого помещения.

5.1.8. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик временно передает Объект в хозяйственное ведение для осуществления эксплуатационного контроля управляющей компанией обслуживания жилого дома.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. **Участник** (Долевик) обязуется уплатить цену Договора строго на условиях и в сроки, установленные в разделе 2 настоящего Договора.

5.2.2. Принять Объект долевого строительства от Застройщика в течение 7 рабочих дней со дня получения письменного уведомления (сообщения) от Застройщика о передаче и принятии объекта долевого строительства, осмотреть Объект долевого строительства и подписать Акт приема – передачи Квартиры (часть 4 в ред. ФЗ от 18.07.2006 № 111-ФЗ).

В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема – передачи, или при отказе от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный срок, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства и он считается подписанным по истечении 14 (четырнадцати) рабочих дней, от даты отправки Застройщиком письменного уведомления Участнику долевого строительства по адресу, указанному в настоящем договоре.

5.2.3. Уведомить Застройщика в случае изменения персональных данных, указанных в настоящем договоре в течение 7 календарных дней: паспорт, фамилия, адрес регистрации/фактического проживания и (или) адрес для информирования, мобильного или домашнего телефона, с предоставлением Застройщику основных документов, удостоверяющих изменения.

В случае уклонения Участника (Долевика) о предоставлении изменений, Застройщик освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору.

5.2.4. Уведомить Застройщика, в случае уступки права требования Объекта долевого строительства, по настоящему договору третьему лицу, в соответствии с разделом 7 настоящего договора.

5.2.5. **Участник** (Долевик) обязуется после приема Объекта оформить право собственности на переданный ему Объект долевого строительства в течение 1 (одного) месяца с даты, подписания Акта приема-передачи.

5.2.6. В случае продления срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, подписать дополнительное соглашение к настоящему Договору о переносе срока окончания строительства, при условии надлежащего оформления Застройщиком разрешения на строительство на новый срок в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае отказа Участника долевого строительства от подписания Дополнительного соглашения, Договор считается расторгнутым ввиду невозможности его исполнения Сторонами, по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней, от даты отправки письменного уведомления Застройщиком Участнику долевого строительства, по адресу указанному в настоящем договоре.

5.2.7. С момента подписания сторонами Акта приема – передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства (Квартира), соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

5.2.8. **Участник** (Долевик) обязуется после подписания Акта приема-передачи заключить договор с Управляющей компанией по обслуживанию и эксплуатации Объекта долевого строительства. Уклонение Участником (Долеви́ком) от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг, не освобождает Участника (Долеви́ка) от обязанности по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

5.2.9. **Участник** долевого строительства согласен, что Застройщик не производит монтаж внутридомового мусоропровода.

5.3. **Участник** долевого строительства выражает свое согласие на:

- внесение Застройщиком без согласования с Участником долевого строительства изменений в исходно-разрешительную документацию, в проектную и рабочую документацию на строительство Объекта, в заключение экспертизы проектной документации в связи с внесением в нее изменений и/или дополнений, в разрешение на строительство;

- изменение общей площади Объекта строительства и/или Объекта долевого строительства (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. Бенефициар и Депонент несут ответственность:

- за достоверность сведений и подлинность документов, предоставляемых ими в Банк;

- за не предоставление или несвоевременное предоставление Банку документов, предусмотренных настоящим Договором, и все связанные с этим негативные последствия.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

К таким обстоятельствам относятся: пожары, наводнения, землетрясения, другие стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, длящиеся более одного месяца, военные действия любого характера, а также принятие законодательных и иных актов органами государственной власти /законодательной, исполнительной, судебной/, препятствующих выполнению обязательств по настоящему Договору. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования по прямому назначению, **Участник** (Долевик) вправе потребовать от **Застройщика** безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

6.5. Перечисление Депонированной суммы Бенефициару, либо возврат денежных средств Депоненту в случаях нарушения Сторонами условий настоящего Договора, или иных обстоятельств, не предусмотренных настоящим Договором, производится Банком по результатам соответствующего судебного решения.

6.6. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника (Долеви́ка), общая сумма внесенных инвестиций возвращается Участнику путем перечисления денежных средств на личный счет Участника в Банке, с обязательным уведомлением застройщиком/дольщиком - Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней с даты, расторжения Договора.

6.7. Участник долевого строительства не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности Участником долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.8. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

7. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Участник долевого строительства вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу только после полной оплаты цены настоящего Договора на счет эскроу первым Участником.

О переходе прав по договору долевого участия Участник долевого строительства обязан в письменной форме уведомить Застройщика и согласовать с ним проект Договора уступки прав (цессии), а также предоставить Застройщику оригинал Договора уступки прав (цессии) с отметкой о государственной регистрации, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему договору допускается до момента подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик, за исключением условий пункта 6.3. настоящего Договора.

8.2. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание настоящего Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

8.3. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам Участника долевого строительства.

Правопреемники Участника долевого строительства по любым основаниям имеют права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления Застройщику документов, подтверждающих правопреемство.

Застройщик не несет обязанностей по установлению факта правопреемства и поиска правопреемников.

В случае, если после направления **Участнику** долевого строительства уведомления о необходимости подписания Акта приема-передачи, в течение 14 календарных дней факт правопреемства не будет установлен, **Застройщик** вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор. Денежные средства, уплаченные **Участником** долевого строительства, будут переведены на счет нотариуса, определенного Застройщиком, в течение 60 рабочих дней, при этом нотариальные услуги, а также коммунальные платежи, начисленные с момента отправки уведомления, оплачиваются из средств **Участника** долевого строительства, фактически уплаченных по настоящему договору.

8.4. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору, решаются путем переговоров. При не достижении согласия, спор передается на разрешение соответствующего судебного органа. Стороны устанавливают претензионный порядок урегулирования спора, в течение 20 календарных дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

8.5. Участник долевого строительства своей волей и в своем интересе подтверждает согласие Застройщику на обработку и передачу с использованием средств автоматизации или без использования таких средств персональных данных: фамилия, имя, отчество, адрес места регистрации/проживания по паспорту, место рождения, реквизиты паспорта, реквизиты иного основного документа, удостоверяющего личность, и иные сведения. Согласие вступает в силу с момента подписания настоящего договора, соглашений и изменений к нему и действует в соответствии с действующим законодательством РФ.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор долевого участия подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав, вступает в силу со дня его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор долевого участия может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Все изменения в договоре оформляются путем подписания сторонами Соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: один экземпляр передается **Участнику** долевого строительства, один экземпляр хранится у **Застройщика**. В Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области Документ хранится в форме электронных образов документов.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

<p>«Застройщик» ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТИРУС» Сокращенное наименование: ООО СЗ «СТИРУС» ОГРН 1124823000060 ИНН 4824056520 КПП 482601001 Местонахождение: Липецкая область г. Липецк Адрес: 398043, г. Липецк ул. Валентины Терешковой, д. 30, помещение 8, офис 1 тел. +7(4742) 35-77-09, факс 35-77-09 Р/сч. 40702810835000003810 Липецкое отделение №8593 ПАО Сбербанк г. Липецк К/сч. 30101810800000000604 БИК 044206604</p>	<p>«Участник долевого строительства» ФИО _____, ____.____.____ год рождения, место рождения: _____, паспорт _____, выдан _____, дата выдачи _____.20____, код подразделения _____, зарегистрированный (ая)/проживающий (ая) по адресу: г. _____, ул. _____, д. ____, кв. ____</p>
---	---

Застройщик:
Генеральный директор
ООО СЗ «СТИРУС»

_____/ Медеян В.В./
(подпись)

Участник долевого строительства:

_____/ _____
(подпись) (Ф.И.О.)

М.П.