



г. Улан-Удэ

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № 2/КЗ-____

« ____ » _____ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СтройСервис», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Гэзизовой Луизы Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны,

_____, именуем _____ 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) многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением (далее — ДОМ), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства (далее — ОБЪЕКТ) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную ДОГОВОРОМ цену в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ, и принять ОБЪЕКТ долевого строительства в **собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Обозначение ДОМА в соответствии с проектной документацией: **«Жилой дом № 2. Корпус №3».**

ДОМ входит в состав объекта капитального строительства **«Многоэтажные жилые дома с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями с инженерным обеспечением в 106 Микрорайоне Юго-Западного района г. Улан-Удэ. II очередь строительства»**, в соответствии с разрешением на строительство.

1.3 Строительный адрес ДОМА: Республика Бурятия, Городской округ город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, Мкр.106-й.

2. Описание земельного участка, на котором расположен ДОМ:

2.1. Земельный участок с кадастровым номером 03:24:034411:432, площадью 15 286 кв. м., расположен по адресу: Республика Бурятия, городской округ город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, мкр.106-й.

2.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков от 11.11.2022 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.11.2022 года сделана запись государственной регистрации № 03:24:034411:432-03/054/2022-9.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 03:24:034411:432, площадью 15 286 кв. м., по адресу: Республика Бурятия, городской округ город Улан-Удэ, г. Улан-Удэ, мкр.106-й и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства, находящиеся на указанном земельном участке, находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на основании договора № 440В001М7МФ от 20.06.2023 года, зарегистрированного в установленном порядке уполномоченным органом.

3. Описание ОБЪЕКТА:

3.1. Техническое описание жилого дома с указанием сведений в соответствии с проектной документацией:

- вид- многоквартирный жилой дом;
- назначение-жилое;
- количество этажей (шт.) – 9/10;
- общая площадь жилого дома (м²) – 6169,4;
- материал наружных стен – стены подвала - железобетонные монолитные толщиной 250 мм. Наружные стены выполнены с облицовкой из лицевого кирпича. Балконы и лоджии – витражное остекление из алюминиевых профилей с заполнением одинарным стеклом. Ограждения балконов и лоджий, кровли – окраска порошковой краской по металлу в заводских условиях, либо окраска краской по металлу для наружных работ по грунтовке;
- материал поэтажных перекрытий – плиты перекрытия плоские железобетонные монолитные толщиной 200 мм со скрытыми капителями;
- конструктивная схема здания – каркасно-стеновая; с подвалом; с монолитными железобетонными пилонами и стенами; с безбалочными перекрытиями из монолитного железобетона; с несущими перегородками и наружными стенами из кирпича с эффективным утеплителем и навесным вентилируемым фасадом;
- класс энергетической эффективности здания – «А»;
- сейсмичность – 8 баллов.

3.2. Под Объектом долевого строительства стороны понимают жилое помещение - квартиру, созданное в соответствии с проектной декларацией, проектной (и рабочей) документацией, в том числе с учетом стандартов организации, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Площадь ОБЪЕКТА на момент подписания настоящего договора определяется в соответствии с проектом.

Наименование объекта: квартира

Назначение объекта: жилое помещение

- **Условный номер объекта:** ____
- **Корпус: №3**
- Блок-секция:
- Расположен в продольных осях:
- Расположен в поперечных осях:
- Количество комнат: _
- Этаж: _
- Площадь жилых комнат: __ м²; м2
- Площадь кухни, м²: __
- Площадь прихожей, м²: ____
- Площадь санузла, м²: ____
- Площадь ОБЪЕКТА без балкона, м²: ____
- Площадь балкона, м²: ____
- Площадь балкона с учетом коэффициента (К = 0,3): м²: ____

Застройщик _____

Участник _____

- Общая площадь ОБЪЕКТА, включая площадь балкона/ лоджии с учетом коэффициента, м²: ____
- План ОБЪЕКТА содержится в Приложении к ДОГОВОРУ

Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки: стены – ППП (без штукатурки); окна (стеклопакет) – по контуру в оконных проемах наружных стен, откосы - без постоянной (жесткой) фиксации и без монтажных швов (без монтажа откосов); установка радиаторов; электроразводка; без санитарно-технического оборудования (без установки сан фаянса); полы – цементная стяжка; установка металлической (входной) двери.

Финишная отделка ОБЪЕКТА (потолков, стен, полов, установка санфаянса (унитазов, ванн, раковин) и т.п.) выполняется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических, пожарных, экологических и иных норм после передачи ему ОБЪЕКТА по Акту приема-передачи.

Адрес квартиры и ее характеристики будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома.

Фактическая общая площадь квартиры определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

3.3. Разрешение на строительство ДОМА выдано МУ «Комитет по строительству Администрации города Улан-Удэ» № 03-24-80-2022 от 19.12.2022 года.

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

3.4. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА: **19.09.2028 год.**

Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — **не позднее 19.03.2029 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) в полном объеме, в соответствии с условиями п. 4.1., п. 4.2, п. 4.3., п. 4.7 настоящего договора в случае досрочной передачи ОБЪЕКТА.

4. Цена ДОГОВОРА. Порядок расчетов.

4.1. Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 3.2 настоящего договора, которая **на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек и не является фиксированной.**

Цена договора определена исходя из стоимости **одного квадратного метра** площади Объекта долевого строительства, стоимость которого составляет _____ (_____) **рублей**, и включает в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона (лоджий) с учетом понижающих коэффициентов.

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

4.2.1. Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства и по его окончании по результатам первичной технической инвентаризации площадь ОБЪЕКТА изменилась (увеличилась, либо уменьшилась).

Изменение цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры (ОБЪЕКТА), указанного в п. 4.1. настоящего договора. Об изменении площади ОБЪЕКТА Застройщик уведомляет Участника долевого строительства.

4.2.2. Изменение цены договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади квартиры цена договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади квартиры цена договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора.

По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация ОБЪЕКТА. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь ОБЪЕКТА.

При изменении площади ОБЪЕКТА, как в большую, так и меньшую сторону, стороны договорились произвести перерасчет цены ДОГОВОРА исходя из цены 1 квадратного метра по ДОГОВОРУ, в соответствии с условиями, определенными разделом 4 настоящего договора.

Об изменении площади ОБЪЕКТА (в большую или меньшую сторону) Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. Уведомление может быть направлено Застройщиком Участнику долевого строительства любым из способов, определенных п. 9.3. настоящего ДОГОВОРА.

Изменение адреса ДОМА и номера ОБЪЕКТА — стороны признают нормальным, свидетельствующим о надлежащем исполнении Застройщиком условий ДОГОВОРА.

4.3. В случаях изменения цены Договора, в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику денежные средства в размере разницы площадей (*разница площадей определяется между площадью, установленной проектной документацией на момент заключения настоящего договора (указывается в п. 3.2 настоящего договора) и площадью, определенной по окончании строительства по результату первичной технической инвентаризации, проводимой соответствующим органом*), умноженной на цену одного квадратного метра, указанную в п. 4.1 настоящего договора **в срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней** с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления от Застройщика.

Уплата соответствующей суммы Участнику долевого строительства, (возврат соответствующей суммы Застройщиком) производится в течение 30 дней с момента предоставления Участником долевого строительства Застройщику реквизитов расчетного счета.

4.4. 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 пунктами 4.1, 4.2, 4.3, 4.7 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.

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

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

4.7. Оплата цены (части 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), ИНН 7707083893 КПП 773601001 ОГРН 1027700132195 корр/счет № 30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030653, 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 «__» ____ 20__ 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 срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

4.8. 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., п. 4.2, п. 4.3., п. 4.7 настоящего договора (связанных с доплатой за ОБЪЕКТ при изменении его площади в большую сторону по окончании строительства).

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

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

4.11. 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.

4.12. 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 единовременного 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 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.

4.13. 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 Продавца на указанную Квартиру не возникает.

6. Права и обязанности сторон.

6.1. Застройщик обязан

6.1.1. Ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

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 многоквартирного жилого дома 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. Внести 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 ДОМА 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 предусмотренный выше срок, 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 ДОМА 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 недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять квартиру 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. 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. Самостоятельно оплачивать с момента передачи ОБЪЕКТА, коммунальные услуги, а также плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в ДОМЕ Застройщику или организации, которая будет осуществлять управление ДОМОМ после ввода его в эксплуатацию до момента выбора способа управления собственниками помещений ДОМА или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании. В случае если указанные расходы понес 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.

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. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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.

6.4.4. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки (пени) и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных

законодательством, также не допускается. Настоящим пунктом сторонами предусмотрен исключительный запрет на уступку прав требований по неустойке (пени) и иным штрафным санкциям, а также в отношении процентов за пользование денежными средствами, без предварительного письменного согласия Застройщика на совершение уступки отдельных прав по договору, не запрещенных законом и договором. В случае нарушения настоящего пункта Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии настоящим пунктом Договора. В указанном случае Застройщик также вправе потребовать от Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований по неустойке (пени) и иным штрафным санкциям или в отношении процентов за пользование денежными средствами; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по указанным уступкам недействительными в установленном законом порядке. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник») в отношении уступки прав требований по неустойке (пени) и иным штрафным санкциям, процентов за пользование денежными средствами, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7. Гарантийные обязательства.

7.1. 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.

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

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 устранит 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 строительномонтажных 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 одного и того же ДОМА, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА 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.

Во всех указанных в настоящем пункте случаях досрочной передачи ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства обязан полностью исполнить свои обязательства по оплате (в том числе доплате за излишне выстроенные квадратные метры, в соответствии в условиями, предусмотренными п. 4.1., п. 4.2, п. 4.3., п. 4.7 настоящего договора) ДО даты досрочной передачи ОБЪЕКТА.

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 устранит 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 строительномонтажных 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 своими силами (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 обеими 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 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.

9. Заключительные положения.

9.1. ДОГОВОР вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме. Настоящий Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Требования к электронной форме договора, соглашения о внесении изменений в договор, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требования к формату и заполнению форм таких документов, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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») производится 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.

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 6.3.1. 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. **Условия настоящего договора обязательны для сторон.**

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

- ознакомлен с проектной декларацией на ДОМ (включая все изменения и дополнения, имеющиеся на дату подписания ДОГОВОРА), стандартами организации.
- дал свое согласие на межевание (раздел) земельного участка, указанного в разделе 2 настоящего договора на несколько земельных участков меньшего размера.
- передал Застройщику право устанавливать размеры и границы вновь образованных земельных участков в результате межевания на усмотрение Застройщика.
- дал свое согласие на внесение изменений в проектную и рабочую документацию, в том числе стандарт организации, не затрагивающие основные технико-экономические показатели (этажность, надземная часть, подземная часть, строительный объем;

количество зданий, если это комплекс зданий; число комнат) с учетом положений пункта 3.2. (об изменении площади ОБЪЕКТА по окончании строительства);

- выразил 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 и 1 (один) для Застройщика.

Реквизиты сторон:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «СтройСервис»

660012, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, д. 20, пом. 321

ИНН 2464252379/ КПП 246401001/ ОГРН 1132468024325

Р/с № 407 028 108 310 000 62 511

Красноярское отделение №8646 ПАО СБЕРБАНК

К/с 301 018 108 000 00 000 627, БИК 040407627

Адрес электронной почты: zelenye.kvartaly03@mail.ru

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «СтройСервис»

Л.А. Гэзизова

_____ м.п.

Участник долевого строительства: ФИО

Паспортные данные _____

Адреса для корреспонденции:

Почтовый адрес: _____

e-mail: _____

телефон: _____

мессенджеры для направления корреспонденции:

WhatsApp _____, Viber _____, Telegram _____.

_____ ФИО