

**Договор №**  
**об участии в долевом строительстве**

г. Сургут

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Столица»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее по тексту договора именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Термины и определения**

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. **Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, строительство которого ведет Застройщик, имеющий наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией и разрешением на строительство: «**Жилой дом №8 в микрорайоне 31Б г. Сургут. 2 этап строительства**» (далее – «**Дом**»).

Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером **86:10:0101250:2050**, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № 102 от 28.07.2021 года, дополнительного соглашения от 13.09.2021 года к договору аренды земельного участка № 102 от 28.07.2021 года.

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

- вид – многоквартирный дом;
- назначение – жилое здание;
- количество этажей – 10 (десять); количество подземных этажей 1 (один);
- общая площадь – 4 818,31 кв. м.;
- материал наружных стен – монолитные и из ячеистобетонных блоков;
- материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности – С+;
- сейсмостойкость – не учитывается

1.1.2. **Объект долевого строительства** - жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществляющее проектирование и строительство Дома по указанному выше адресу, и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для его создания (далее – «**Застройщик**»).

1.1.4. **Участник долевого строительства** – лицо, осуществляющее финансирование долевого строительства Дома с целью получения в собственность Объекта долевого строительства (далее – «**Участник**»).

1.1.5. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта долевого строительства (далее – «**Цена договора**»).

1.1.6. **Общая проектная площадь Объекта долевого строительства** - площадь, определенная в проектной документации Дома.

1.1.7. **Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади жилого помещения и площади балкона/лоджии с понижающими коэффициентами, установленными Приказом Минстроя России от 25.11.2016 г. №854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

1.1.8. **Счет эскроу** – счет, открытый ПАО «Сбербанк России» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2. Правовое обоснование договора**

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 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» (Далее по тексту – Закон).

2.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

- Разрешение на строительство № 86–10-09-2023 от 30.03.2023г., выданное Администрацией города Сургута Ханты-Мансийского автономного округа -Югра. Срок действия разрешения до 30.09.2024 года;
- Договор аренды земельного участка № 102 от 28.07.2021 года, дополнительное соглашение 13.09.2021 года к договору аренды земельного участка № 102 от 28.07.2021 года;
- Размещение проектной декларации в сети Интернет на сайте Единой информационной системы жилищного

строительства ([https:// наш.дом.рф/](https://наш.дом.рф/)).

2.3. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора разрешения на строительство, иные документы и договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов и иных лиц Застройщиком получены и/или заключены, являются юридически действительными и вступившими в законную силу.

### 3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом, включая Объект долевого строительства (квартира): \_\_\_\_\_ - **комнатную квартиру № \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)**, находящуюся на \_\_\_\_\_-м этаже, в \_\_\_\_\_-м подъезде Дома: «**Жилой дом №8 в микрорайоне 31Б г. Сургут. 2 этап строительства**» (количество, площадь комнат, помещений вспомогательного использования, балконов/лоджий указываются в поэтажном плане, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора), и после получения разрешения на ввод указанного Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и **принять в собственность Объект долевого строительства** в срок, указанный в п. 3.3. настоящего договора, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет ---- (\_\_\_\_\_) кв.м.

Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

Расчет общей приведенной проектной площади:

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

Площадь лоджии/балкона – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

Понижающий коэффициент – 0,5/0,3

(Общая проектная площадь Объекта долевого строительства \_\_ кв.м. + (Площадь лоджии/балкона \_\_ кв.м. \*0,5/0,3)

Площадь Объекта долевого строительства определена в соответствии с проектными данными и является ориентировочной, уточнение площади производится по результатам обмеров органами технической инвентаризации.

3.1.1. При заключении настоящего договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров фактической площади Объекта долевого строительства относительно проектной площади Объекта долевого строительства.

Размер допустимого изменения фактической площади Объекта долевого строительства относительно проектной площади Объекта долевого строительства по настоящему договору составляет не более 5% (пяти процентов) от указанной проектной площади Объекта долевого строительства.

В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше проектной более чем на 5% (пять процентов) от указанной площади, Участник долевого строительства в течение 10 (десяти) календарных дней по письменному требованию Застройщика обязан оплатить установленную разницу путем перечисления на расчетный счет Застройщика.

В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше проектной более чем на 5% (пять процентов) от указанной площади, Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней по письменному требованию Участника долевого строительства возвращает излишне уплаченную сумму денежных средств путем перечисления ее на счет, указанный Участником долевого строительства.

**3.2. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику без внутренней отделки и разводки внутренних инженерных систем. Внутренняя отделка Объекта долевого строительства и внутренняя разводка инженерных сетей производится иждивением Участника долевого строительства.**

**Объект долевого строительства передается Участнику без внутренней отделки в следующем техническом состоянии:**

- электропроводка выполнена до внутриквартирного накладного щитка с автоматическими выключателями;
- устанавливается прибор учета электрической энергии;
- выполняется система уравнивания потенциалов;
- отопительные приборы устанавливаются согласно проекту (терморегуляторы выдаются при подписании акта приема-передачи жилого помещения);
- стояки водоснабжения вертикальные полипропиленовыми трубами согласно проекту;
- приборы учета горячего и холодного водопотребления устанавливаются на квартирном отводе от стояка в жилом помещении;
- горизонтальная разводка канализации не выполняется, на тройник канализационного стояка устанавливается заглушка;
- разводка труб водоснабжения не выполняется, заглушка ставится после водосчетчика;
- сантехнические приборы не устанавливаются;
- провод домофона заведен в жилое помещение, трубка не устанавливается;
- автономные дымовые пожарные извещатели не устанавливаются;
- отделка потолков не выполняется, отделка стен (в т.ч. штукатурка) не выполняется;
- отделка пола не выполняется;
- внутренняя отделка балкона/лоджии не выполняется;
- остекление балкона/лоджии выполняется;
- светопрозрачные конструкции остекления балконов/лоджий не являются герметичными и выполняют ограждающую декоративную функцию;

- внутриквартирные дверные блоки не устанавливаются;
- входная дверь металлическая.

В жилом помещении устанавливаются светопрозрачные ограждающие конструкции из ПВХ профиля (окна, балконные двери с двухкамерными стеклопакетами). Влажная уборка жилого помещения не предусмотрена.

**3.3. Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства не позднее четвертого квартала 2024 года.**

3.4. Стороны определили, что в течение срока действия настоящего договора, Застройщик имеет право осуществить работы по образованию новых земельных участков путем разделения, объединения и преобразования земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора (далее по тексту «Земельный участок»), либо путем выделения части указанного земельного участка в новый земельный участок, в том числе работы по утверждению границ образуемых земельных участка, по постановке их на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внести соответствующие изменения в договор аренды, перезаключить договор аренды. Подписанием настоящего договора Участник подтверждает свое согласие на осуществление Застройщиком вышеуказанных действий в отношении земельного участка и на обременение ипотекой вновь образованных земельных участков.

Подписанием настоящего договора Участник также предоставляет Застройщику право и подтверждает свое согласие на передачу Застройщиком земельного участка (права аренды земельного участка), либо вновь образованных земельных участков (прав аренды земельных участков), в залог третьим лицам, в том числе в последующий залог, на передачу земельного участка либо вновь образованного земельного участка в аренду, в субаренду третьим лицам, на уступку заложенного права аренды третьему лицу, на совершение иных, не запрещенных законом юридически значимых действий и сделок и на внесение соответствующих изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. На момент подписания настоящего договора Участник уведомлен, что право аренды на земельный участок, указанный в п.1.1.1. настоящего договора находится в залоге у ПАО «Сбербанк России».

Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи Участнику в порядке, установленном разделом 6 настоящего договора, Объекта долевого строительства в Доме, построенном (созданном) на данном земельном участке. С момента передачи Участнику Объекта долевого строительства в порядке, установленном разделом 6 настоящего договора, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный Объект долевого строительства.

3.6. Условием осуществления Застройщиком строительства Дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 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».

3.7. Участник долевого строительства выражает свое согласие:

- на внесение изменений в проектную документацию, включая (но не ограничиваясь) изменение количества и площади нежилых/жилых помещений, изменения устройства подземной части при условии:
- что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства.
- что корректировка проектной документации получит положительное заключение экспертизы проектной документации.

При этом внесение изменений в настоящий договор в части описания внесённых изменений в проектную документацию не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию, Застройщик обязан внести изменения в проектную декларацию и обеспечить размещение (публикацию) всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в проектную декларацию, в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений. Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

3.8. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией Дома.

#### **4. Цена договора и порядок расчетов между сторонами**

4.1. Цена договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет ----- (-----) рублей 00 копеек. Цена договора является неизменной на протяжении всего срока действия договора.

Стоимость 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства составляет ----- (-----) рублей 00 копеек.

Цена Договора определяется как произведение стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства и Общей приведенной проектной площади Объекта долевого строительства.

Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктом 3.1.1. Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение негосударственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, расходы, связанные с арендой земельного участка, благоустройство территории, другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Дома.

4.2. Оплата цены договора осуществляется в безналичном порядке путем внесения Участником денежных средств на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) Публичное акционерное общество «Сбербанк России», адрес места нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851, в течение 10 (десяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срока ввода в эксплуатацию Дома.

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении Дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, п.4.5 настоящего договора.

4.3 Обязанность Участника по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

4.4. Внесенные на счет эскроу денежные средства не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Дома или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляются эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

4.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с частью 9 данной статьи сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и кредитором.

## **5. Права и обязанности сторон**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Обеспечить выполнение всех необходимых работ по строительству Дома в объеме, предусмотренном проектной документацией, ввести Дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства в срок, предусмотренный п. 3.3. настоящего договора.

5.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства в степени готовности без внутренней отделки, в соответствии с условиями настоящего договора, проектной документацией, проектными характеристиками.

5.1.3. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном разделом 6 настоящего договора.

5.1.4. Предоставлять Участнику информацию о Застройщике в соответствии с законодательством РФ.

5.1.5. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным согласно ст.19 Федерального закона №214-ФЗ.

5.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

### **5.2. Застройщик вправе:**

5.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника.

5.2.2. Требовать расторжения настоящего договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законом, а также требовать возмещения в полном объеме причиненных убытков в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2.3. Осуществлять иные права, предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

### **5.3. Участник обязуется:**

5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и производить выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные разделом 4 настоящего договора.

5.3.2. Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения указанного сообщения.

5.3.3. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней письменно извещать Застройщика. При этом датой извещения считается дата получения, указанного уведомления Застройщиком.

5.3.4 В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

Участник обязан уведомить Застройщика о переходе права (требования) по настоящему договору к новому Участнику в течение 3 (трех) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки права (требования) в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

## **6. Передача объекта долевого строительства**

6.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Застройщик вправе досрочно завершить строительство Дома и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику в любое время до наступления установленного, в п. 3.3 договора, срока, но не ранее получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

6.2. Порядок и особенности передачи Участнику Объекта долевого строительства регулируется действующим законодательством Российской Федерации, ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Постановлениями Правительства РФ.

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту (акту приема – передачи объекта долевого строительства).

При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства Участник и Застройщик до подписания передаточного акта обеспечивают составление акта осмотра с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией. Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных существенных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня составления акта осмотра с участием специалиста.

В случае наличия несущественных недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, не препятствующих его использованию, Участник обязан подписать передаточный акт, при этом Застройщик обязуется безвозмездно устранить недостатки (дефекты) в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта.

6.3. При уклонении, неявке или отказе Участника от приемки Объекта долевого строительства (за исключением существенных недостатков) в течение 7 (семи) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

6.4 Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику несет Застройщик.

6.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Домом и управляющей организации для принятия, обслуживания Дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Домом с управляющей организацией, определенной Застройщиком.

6.6. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе первого этажа, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст.290 ГК РФ участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым им площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

## **7. Качество объекта долевого строительства. Гарантийный срок**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, передаваемого Застройщиком Участнику по настоящему договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (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.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого

передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. 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 систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.4. В соответствии с абз.1 п.2 ст. 7 ФЗ №214 Стороны особо оговорили, что в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 ФЗ №214 обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме 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.

Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после получения письменной претензии Участника об устранении выявленных недостатков (дефектов) по согласованию с Участником за свой счет обеспечивает осмотр Объекта долевого строительства специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) организации строительства. В случае выявления в результате такого осмотра недостатков (дефектов) на Объекте долевого строительства, Застройщик обязан в течение 60 (шестидесяти) календарных дней устранить выявленные недостатки (дефекты).

Участник обязан обеспечить Застройщику и независимому специалисту доступ на Объект долевого строительства с целью проведения осмотра и устранения недостатков (дефектов). При непредоставлении Участником Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник 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 устранит недостатки Объекта долевого строительства в установленные сроки, Участник вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков (дефектов) на основании заключения независимой строительно-технической экспертизы.

В случае отказа Застройщика удовлетворить предъявленные требования во внесудебном порядке полностью или в части в установленные сроки, Участник вправе предъявить иск в суд.

7.5. Стороны признают условия, изложенные в разделе 7 настоящего договора, как существенные для заключения настоящего договора, и подписанием настоящего договора подтверждают, что между Сторонами достигнуто соглашение по всем условиям, изложенным в настоящем разделе договора.

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ №214 –ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

## **9. Срок действия договора**

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

9.2. Действие настоящего договора прекращается с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, в полном объеме.

9.3. Несоблюдение требования о государственной регистрации настоящего договора влечет его недействительность.

## **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменения законодательства РФ, распоряжения, акты государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему

договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Если форс-мажорные обстоятельства длются более шести месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий договор до истечения срока его действия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 5 (Пяти) календарных дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

#### **11. Заключительные положения**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Все изменения, дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

11.3. Участник, подписывая настоящий договор, в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 года принимает решение о предоставлении своих персональных данных и дает согласие на их полную обработку и хранение свободно, своей волей и в своем интересе Застройщику для заключения и реализации настоящего договора, а также в целях соблюдения требований действующего законодательства.

11.4. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом 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» и иными нормами действующего законодательства Российской Федерации.

11.5. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

#### **12. Реквизиты и подписи сторон**

##### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Столица»**  
454090, Челябинская область, город Челябинск, проспект Ленина, дом 26А, строение 2, офис 1801  
ИНН 7452143582 КПП 745201001 ОГРН 1177456075367  
р/с 40702810472000065039 Челябинское отделение №8597 ПАО СБЕРБАНК  
к/с 30101810700000000602 БИК 047501602

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

##### **Участник долевого строительства:**

---

**П Л А Н**  
Объекта долевого строительства

«Жилой дом №8 микрорайоне 31Б г. Сургут. 2 этап строительства»  
Земельный участок кадастровый номер 86:10:0101250:2050

<b>Квартира</b>	<b>-комнатная</b>
Этаж	0
Номер подъезда по проекту	0
Номер квартиры по проекту	№00
Общая проектная площадь Объекта долевого строительства	00,00
Общая приведенная проектная площадь Объекта долевого строительства (сумма общей проектной площади Объекта долевого строительства и проектной площади балкона/лоджии с коэффициентом 0,5/0,3), кв.м.	00,00
<b>Количество и площади комнат:</b>	
Жилая комната №1, кв.м.	00,0
<b>Помещения вспомогательного использования:</b>	
Коридор, кв.м.	0,00
Кухня, кв.м.	00,00
Санузел, кв.м.	0,00
Балкон/Лоджия, кв.м.	0,00

Планировка Объекта долевого строительства, расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов/лоджий), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) Дома обозначены штриховкой на планировке этажа.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**  
ООО СЗ «Столица»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.п.

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_