

Договор №
участия в долевом строительстве

РФ, Омская обл., город Омск

« » _____ 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ИМΠΑРК», ОГРН 1215500012970, ИНН/КПП 5507283997/550101001, юридический адрес: Омская область, город Омск, ул. Красный Путь, д. 143г, офис 5, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Бурикова Алексея Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(-ка) Российской Федерации, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, в дальнейшем совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – «Закон об участии в долевом строительстве»), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора и общие условия.

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой дом №143 на земельном участке, относящемся к категории земель населенных пунктов, в городе Омске, площадью 3397 м2, кадастровый номер № 55:36:070107:6809, расположенный по адресу: Омская область, г Омск, Советский АО, ул Красный Путь, д 143, имеющий следующие характеристики: количество этажей 12-15, общей площадью 9173,23 м2, дом каркасного типа, каркас полный несущий, образованный монолитными ж/б колоннами, монолитными пилонами, монолитными диафрагмами жесткости и монолитным перекрытием. Стены наружные – керамический полнотелый кирпич с утеплением минераловатными плитами с последующим устройством вентилируемого фасада из керамогранитных плит. Застройщик обязуется передать после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и, в установленный договором срок, принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию. После исполнения всех обязательств, предусмотренных настоящим договором, у Участника долевого строительства возникает право собственности на Объект долевого строительства и право общей долевой собственности на общее имущество жилого многоквартирного дома пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства.

1.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, запись о государственной регистрации 55:36:070107:6809-55/092/2021- 14, дата регистрации 14.07.2021 г. Кадастровый номер участка: 55:36:070107:6809.

Местонахождение участка: Омская область, г Омск, Советский АО, ул. Красный Путь, д 143

Разрешение на строительство: №55-36-4-2023 от 17.01.2023 г., Распоряжение о внесении изменений в разрешение на строительство № 1468 от 26 декабря 2023 года.

Правовой основой Договора является Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «О долевом участии в строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.3. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

Наименование/вид Объекта долевого строительства	квартира
Назначение помещения	жилое
Секция/подъезд	
Условный номер	
Этаж	
Расположение на площадке при пересчете слева направо	
Количество комнат	
Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.	

Класс энергоэффективности – С

Категория сейсмической опасности: 5

Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, обозначен на Плате Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему договору), подписанном Сторонами настоящего договора.

1.4. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без выполнения отделочных видов работ.

1.5. Общая площадь объекта долевого строительства уточняется и является согласованной после инвентаризации.

1.6. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, а также права требования на получение ее в собственность Участником долевого строительства, на дату заключения настоящего договора не заложены, не арестованы и не обременены какими-либо правами третьих лиц.

1.7. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <https://наш.дом.рф> и <http://>.

1.8. Застройщик имеет право без дополнительного согласования с Участником долевого строительства образовывать новые земельные участки из земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, в том числе путем раздела, выдела, объединения со смежными земельными участками или перераспределения земельных участков, в том числе со смежными земельными участками, для чего Застройщик вправе предпринять любые действия, направленные на размежевание земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, в порядке, установленном законодательством РФ.

1.9. Участник долевого строительства подтверждает, что в отношении вышеуказанного земельного участка он согласен на образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной Застройщиком, и на совершение иных действий, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации права собственности на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.10. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

1.11. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что многоквартирный дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть увеличена или уменьшена.

1.12. Участник долевого строительства дает свое согласие на замену предмета залога (земельного участка) указанного в п. 1.2 Договора, на земельный участок, образованный в результате раздела (присоединения/преобразования), в случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный дом.

2. Срок и порядок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.1. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее 17.11.2025 года. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства квартиру в собственность.

2.2. Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательства по передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.3. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту.

2.4. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

2.6. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 2.9. настоящего Договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

2.7. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче

объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в пункте 1.3. настоящего договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.8. Если иное не установлено договором, при уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 2.6. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 2.7. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктом 2.6. настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному ими почтовому адресу.

2.10. В случае, если строительство многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока, указанного в пункте 2.2. настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты.

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате по настоящему договору Участником долевого строительства составляет рублей.

3.2. Стоимость объекта долевого строительства выплачивается Участником долевого строительства за счет собственных и кредитных средств.

3.3. Оплата Цены Договора, указанной в п. 3.1. Договора, осуществляется за счет собственных средств Участника долевого строительства в размере рублей (и за счет кредитных средств в размере рублей, предоставляемых Банком (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций, ОГРН, ИНН, адрес местонахождения, почтовый адрес: , к/с в, БИК (ранее и далее – Кредитор), согласно Кредитному договору № от года, заключенному между Участником долевого строительства (или указывается Фамилия Имя Отчество Заемщика в случае оформления общей совместной собственности) и Кредитором (далее – Кредитный договор).

Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу производится безналичным перечислением в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора и государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Кредитора.

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

3.4. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента), 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:

Счет эскроу №:

Эскроу-агент: ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8634 ПАО СБЕРБАНК

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва.

Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. адрес электронной почты:

Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Телефон: 8-800-200-57-03

Депонент:

паспорт:

адрес места регистрации:

тел.

эл.почта:

Бенефициар:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «СЗ «ИМΠΑРК»

Юридический адрес: г. Омск, ул. Красный Путь, д. 143г, офис № 5.

ИНН 5507283997/ КПП 550101001

р/с 40702810345000004994

ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8634 ПАО СБЕРБАНК

БИК 045209673

к/с 30101810900000000673

Депонируемая сумма: 6 000 000,00 р.

Для целей финансирования строительства Многоквартирного дома Застройщиком привлечены кредитные средства, предоставленные ПАО «Сбербанк России».

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу. Оплата производится в рублях.

3.5. Участник долевого строительства вправе вносить денежные средства во исполнение Договора на счет эскроу только после государственной регистрации настоящего договора.

3.6. Стороны полагают, что стоимость строительства объекта долевого строительства, указанная в п.3.1. Договора является согласованной для Участника долевого строительства на весь период строительства, если иное не предусмотрено договором.

3.7. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми правилами СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь объекта долевого строительства Участника долевого строительства может отличаться от площади, указанной в п.1.3. настоящего договора. Уточнение фактической площади квартиры производится на основании инвентаризации.

3.8. В случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства по ведомости контрольного обмера по сравнению с договорной (проектной) Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах обмера площадей. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением или вручается Участнику долевого строительства на руки под роспись о получении. Участник долевого строительства в течение одного месяца с момента получения уведомления о результатах обмера площадей оплачивает площадь, превышающую предусмотренную в п. 1.3. договора, исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения договора.

3.9. В случае уменьшения фактической площади объекта долевого строительства по ведомости контрольного обмера по сравнению с договорной (проектной) более чем на 5 (пять) процентов от фактической площади объекта долевого строительства, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах обмера площадей. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением или вручается Участнику долевого строительства на руки под роспись о получении.

Застройщик в течение одного месяца с момента получения Участником долевого строительства уведомления о результатах обмера площадей возвращает Участнику долевого строительства разницу с площади, превышающей отклонение от предусмотренной в п. 1.3 договора исходя из стоимости одного квадратного метра на момент заключения договора.

3.10. В Цену Договора не включены расходы, связанные с подготовкой нотариальных и иных документов, с оплатой банковских услуг по перечислению денежных средств на счет эскроу, с государственной регистрацией Договора и дополнительных соглашений к нему в органах государственной регистрации прав, с технической инвентаризацией переданного Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства. Указанные расходы Участник долевого строительства несёт самостоятельно.

3.11. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Кредитора, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования одновременно с регистрацией настоящего Договора в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором договор о залоге прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования

На основании ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном

реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Кредитором по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Кредитор, залогодателем – Участник долевого строительства.

Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Кредитора

Застройщик обязуется информировать Кредитора о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

3.12. Участник долевого строительства обязан уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4. Гарантии

4.1. Застройщик подтверждает, что наделен правом на привлечение Участника долевого строительства к участию в финансировании строительства Объекта. Застройщик также гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия Договора заключено договоров (соглашений) с иными лицами, предусматривающих их право на получение от Застройщика Объекта. Застройщик гарантирует, что передаваемый Участнику долевого строительства Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

4.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента передачи его Участнику долевого строительства в соответствии с п. 2.1 настоящего Договора.

Названный срок не распространяется на отделочные работы, а также на внутренние коммуникации, приборы и оборудование, для которых их изготовителем установлен самостоятельный гарантийный срок меньшей продолжительностью.

4.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. На отдельные элементы технологического и инженерного оборудования изготовителем может быть установлен специальный гарантийный срок, в таком случае стороны руководствуются гарантийным сроком установленным изготовителем. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

4.5. Гарантийные обязательства действительны при обязательном соблюдении Участником долевого строительства «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г. № 170, а также иных норм и правил, действующих в Российской Федерации.

4.6. Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии по недостаткам, обнаруженным в пределах гарантийного срока, в случае если они произошли вследствие нормального износа Объекта или его частей, неправильной эксплуатации Объекта или его ненадлежащего ремонта, произведенного силами Участника долевого строительства или с привлечением третьих лиц.

4.7. В случае обнаружения недостатка Объекта, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика, предъявив при этом копию документа о праве собственности на данный объект, копию настоящего договора, копию передаточного акта и документы, обосновывающие заявленные требования.

4.8. В соответствии с ч.2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, при обнаружении недостатка Объекта, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, который не может быть менее 15 рабочих дней. Настоящим стороны устанавливают, что любые недостатки должны быть устранены Застройщиком, Участник долевого строительства имеет право привлечь третьих лиц для устранения недостатков, либо требовать денежной компенсации только в том случае, если в результате действий/бездействия Застройщика недостатки не были устранены в полном объеме в установленный срок.

Стороны договорились, что надлежащим качеством Объекта является соблюдение обязательных к исполнению строительных норм и правил. Отклонения от строительных норм и правил, являющихся добровольными к применению, не является нарушением Застройщика и не создает для Застройщика обязанностей, предусмотренных п.5.5. и п.5.6. настоящего Договора.

5. Обязательства сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Осуществить функции Застройщика в соответствии с действующим законодательством;

5.1.2. Построить и ввести в эксплуатацию жилой дом.

5.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с даты подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого строительства, согласно порядку, определенному разделом 2 настоящего договора.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. В соответствии с разделом 3 настоящего договора своевременно и в полном объеме уплатить цену договора, производить иные платежи, предусмотренные настоящим договором;

5.3.2. Выполнить все действия, указанные в пункте 5.3.3. договора после подписания Акта приема-передачи;

5.3.3. Участвовать в оплате общих расходов по содержанию жилого дома в соответствии с долей участия и перечислять денежные средства в возмещение этих расходов с момента подписания акта приема-передачи на р/счет организации, уполномоченной управлять жилым фондом жилого дома, в том числе, оплачивать коммунальные платежи по установленным тарифам;

5.3.4. В течение 7 рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Квартиры к передаче принять лично или через представителя, полномочия которого подтверждаются нотариально заверенной доверенностью, по Акту приема-передачи объект долевого строительства (квартиру), в соответствии с порядком, регламентированным положениями ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и подписать передаточный акт при отсутствии претензий к Квартире;

5.3.5. С момента передачи Квартиры по передаточному акту оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, исходя из площади Квартиры. Нести все имущественные риски, в том числе связанные с гибелью или порчей объекта долевого строительства и общего имущества с момента подписания Акта приема передачи объекта долевого строительства.

5.3.6. Зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия.

5.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с даты уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с разделом 3 договора и подписания сторонами Акта приема-передачи объекта долевого участия.

5.5. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до оформления права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство и перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в квартире и в самом Доме работы, которые затрагивают внешний вид, конструкцию фасада дома и его элементы, а именно:

- замену остекления лоджий;
- замену оконных систем нарушающих общую картину остекления (ширина профиля, размеры стеклопакета, нарезка оконных проемов, тонирование стеклопакета).
- установку снаружи здания вентиляционных решеток;
- установку снаружи здания систем кондиционирования и вентиляции воздуха (за исключением специально отведенных мест под установку кондиционеров, расположенных на лоджии);
- установку снаружи здания спутниковых и телекоммуникационных устройств;
- размещение рекламных вывесок и баннеров.

Участник долевого строительства, при монтаже системы кондиционирования, для отвода конденсата обязан использовать предусмотренные Застройщиком канализационные стояки, с обязательной установкой обратного клапана.

Участнику долевого строительства запрещено устанавливать на противопожарные двери, расположенные на путях эвакуации, замки и любые запирающие устройства, мешающие беспрепятственному пользованию данными дверями.

Участнику долевого строительства запрещено устройство в квартире саун, бассейнов, подиумов, каминов, новых проемов в стенах, пользование лифтами для подъема штучных и сыпучих строительных материалов, мебели, любых крупногабаритных грузов.

Участник долевого строительства компенсирует затраты на ремонт мест общего пользования в тех случаях, когда его действиями или действиями привлеченных им третьих лиц произведена порча входных групп, стен, потолка, пола, инженерных коммуникаций.

Участник долевого строительства при пользовании парковкой на придомовой территории обязуется строго придерживаться проекта организации движения.

5.6. Все работы по доведению Квартиры до полной готовности для проживания выполняются Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет и по своему усмотрению, с привлечением организаций после подписания передаточного акта и оформления права собственности на Квартиру. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, участник долевого строительства должен произвести соответствующие согласования проектной документации в надлежащих органах. В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, а также изменение инженерных решений Участник долевого строительства должен произвести соответствующие согласования в том числе с Застройщиком, после чего подписать договор на предоставление коммунальных и эксплуатационных услуг с Управляющей компанией жилого дома.

5.7. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство нести в полном объеме все расходы, связанные с изготовлением технического плана на Квартиру, регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Дома.

5.8. В случае, если участник долевого строительства допустил действия, которые повлекли изменение Объекта и (или) задержку ввода Объекта в эксплуатацию, участник долевого строительства обязуется устранить

все недостатки в 5-дневный срок и возместить Застройщику все убытки, связанные с задержкой ввода в эксплуатацию и восстановлением первоначального положения.

Участник долевого строительства обязуется обеспечить сохранность и исправность имеющейся в Объекте электропроводки, коммуникаций, приборов и оборудования, стекла и иного имущества, находящегося в местах общего пользования и на придомовой территории, а также в помещениях участника долевого строительства.

6. Ответственность за нарушение обязательств по договору.

6.1. По настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В 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.

6.3. Меры ответственности сторон, не предусмотренные в настоящем договоре, применяются в соответствии с нормами гражданского законодательства РФ.

6.4. Стороны договорились о том, что в любом случае руководствуются условиями настоящего договора и действующим законодательством.

7. Освобождение от ответственности.

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), не зависящих от сторон, в том числе: стихийное бедствие, пожар, авария, военные действия или любые другие обстоятельства, а также в случае издания актов органов государственной власти и местного самоуправления, повлекших за собой полное или частичное невыполнение обязательств по Договору, наступление которых не могло быть предвидено или предотвращено, Стороны освобождаются от выполнения своих обязательств на период действия этих обстоятельств и их последствий. В дальнейшем обе стороны действуют по дополнительному соглашению. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) подтверждаются заключением Торгово-промышленной палаты.

7.2. В этом случае установленные сроки по выполнению обязательств, указанных в договоре, переносятся на срок, в течение которого действуют форс-мажорные обстоятельства.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору в связи с наступлением форс-мажорных обстоятельств извещает в письменной форме другую сторону о наступлении указанных обстоятельств не позднее 10 дней с момента их наступления.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями, подписанными обеими сторонами в установленном порядке.

8.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения сторонами всех своих обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе ввода объекта в эксплуатацию и полного расчета между сторонами.

8.4. Стороны договорились о том, что расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и его расторжением в связи с исполнением обязательств по нему Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

Расходы, связанные с государственной регистрацией изменения условий настоящего Договора, уступки права требования, перевода долга по Договору несет та сторона, которая является инициатором указанных изменений.

8.5. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8.6. Участник долевого строительства вправе расторгнуть Договор в судебном порядке в случаях, установленных действующим законодательством.

8.7. Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор в случаях и порядке, установленных 214-ФЗ.

8.8. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытого в Банке . При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Кредитора Банка о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9. Прочие условия.

9.1. В отношении земельного участка, на котором осуществляется строительство жилого дома установлены следующие ограничения:

1). Ипотека в пользу Публичного акционерного общества "Сбербанк России", ИНН: 7707083893.

2). Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

9.2. Участники долевого строительства имеют право переуступить другому лицу свое право долевого участия в строительстве квартиры, только после уплаты ими цены договора в полной сумме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. Уступка Участников долевого строительства прав требования по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства и полной уплаты цены договора в соответствии с п. 3.1. настоящего договора.

9.4. Участники долевого строительства в любом случае вправе переуступить третьим лицам право требования по настоящему договору, с обязательным уведомлением Застройщика о состоявшейся уступке прав.

9.5. Споры по настоящему договору подлежат рассмотрению по общему правилу подсудности.

9.6. Споры и разногласия, возникающие между сторонами по настоящему договору в целях оперативности взаимодействия, могут быть разрешены в претензионном порядке. Заинтересованная сторона может направить другой стороне письменную претензию. Срок рассмотрения и направления ответа на претензию – 30 (тридцать) дней с даты ее получения. Стороны пришли к соглашению, что соблюдение претензионного порядка является правом сторон и его отсутствие не препятствует обращению заинтересованной стороны в суд.

9.7. В случае своего отсутствия Участники долевого строительства обязуются уполномочить доверенное лицо на основании доверенности своевременно принять объект долевого участия по Акту приема-передачи. В случае непринятия объекта долевого участия в установленные договором сроки Участники долевого строительства возмещают Застройщику убытки согласно ст. 15 ГК РФ.

9.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Управления Росреестра по Омской области.

10. Реквизиты и подписи сторон.

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «СЗ» ИМПАРК»

Юридический адрес: г. Омск, ул. Красный Путь,

д. 143г, офис № 5

ИНН 5507283997

КПП 550101001

р/с 40702810345000004994

ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8634

ПАО СБЕРБАНК

БИК 045209673

к/с 30101810900000000673

imparkfinans@gmail.com

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Директор _____ / А.Ю.Буриков /
м.п.

_____ //

План Объекта долевого строительства
Этаж , условный номер квартиры

ЗАСТРОЙЩИК

ООО «СЗ» ИМΠΑРК»

Юридический адрес: г. Омск, ул. Красный Путь,

д. 143Г, офис № 5

ИНН 5507283997

КПП 550101001

р/с 40702810345000004994

ОМСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8634

ПАО СБЕРБАНК

БИК 045209673

к/с 30101810900000000673

imparkfinans@gmail.com

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Директор _____ / А.Ю.Буриков /
м.п.

_____ / /