

**ДОГОВОР № СН-4/1-00-00-000**  
**участия в долевом строительстве жилья**

город Киров, областной

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Стройсоюз» (ОГРН 1104345006160, ИНН 4345276039)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Кислицына Эдуарда Кузьмича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ г.р., действующий в собственных интересах, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «сторонами», в соответствии с 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», заключили настоящий договор (далее — договор) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **Многokвартирный жилой дом, расположенный по адресу: РФ, Кировская обл., г. Киров, ул. Сандаловская, д. 4 к. 1** (именуемый в дальнейшем - «Дом») и после получения разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства «Участнику долевого строительства», а «Участник» обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства в собственность при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию «Дома».

Основные характеристики «Дома», подлежащие определению в настоящем договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома	Многokвартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Количество этажей (максимальное/минимальное)	4/4
Общая площадь объекта	4667,22 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 баллов и менее
Разрешение на строительство	№ 43-RU43306000-046-2022 от 05.07.2022 г.
Земельный участок	Кадастровый номер 43:40:000635:89

1.2. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства на сайте «наш.дом.рф».

**2. Объект долевого строительства**

2.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору, подлежащему передаче «Участнику», является **квартира строительный (условный) № \_\_\_\_\_** (далее - объект) со следующими основными характеристиками:

2.1.1. Назначение объекта (жилое, нежилое) – \_\_\_\_\_.

2.1.2. **Этаж**, на котором расположен объект – \_\_\_\_\_, **во \_\_\_\_\_ 2 подъезде**.

2.1.3. Общая приведенная (проектная) площадь – \_\_\_\_\_ кв.м.

2.1.4. Количество комнат – \_\_\_\_\_.

2.1.5. Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличие и площади частей нежилого помещения:

Жилая комната 1 (кв.м.)	Кухня-столовая (кв.м.)	Санузел 1 (кв.м.)	Коридор (кв.м.)	Лоджия с коэф. 0,5 (кв.м.)

2.2. Общая приведенная (проектная) площадь объекта является ориентировочной согласно проектной документации «Дома» по внутреннему периметру стен и состоит из суммы площадей всех частей объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в объекте, включая площадь лоджии (с применением коэффициента 0,5).

Общая и жилая проектные площади и номер объекта являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченной организацией или кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, технического плана на «Дом».

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади объекта является изменение общей проектной площади в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений объекта может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве объекта и существенным изменением размеров объекта).

План объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, балкона, лоджии), местоположение объекта на этаже «Дома» определяются в **Приложении № 1** к настоящему договору.

2.3. По окончании строительства «Дома», до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, общая приведенная (проектная) площадь объекта и площадь лоджии (с применением коэффициента 0,5) уточняется по обмерам, производимым уполномоченной организацией/кадастровым инженером, фиксируется в техническом плане на «Дом».

При расхождении проектной площади объекта, установленной в п. 2.1. настоящего договора, с площадью объекта, определенной по результатам кадастровых работ, стороны производят окончательный взаиморасчет по окончательным замерам, указанным в техническом плане на «Дом».

Если общая приведенная площадь объекта в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше общей проектной площади объекта, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания сторонами передаточного акта либо составления передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке, в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора, и предоставления Участником долевого строительства Застройщику реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Если общая приведенная площадь объекта в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше общей проектной площади объекта, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после подписания сторонами передаточного акта либо составления передаточного акта Застройщиком в одностороннем порядке, в соответствии с п. 6.6 настоящего Договора.

**Возврат за переплаченные квадратные метры или доплата за неоплаченные квадратные метры производится по цене квадратного метра, указанной в п. 3.1 настоящего договора.**

### **3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты**

3.1. На момент заключения настоящего договора цена 1 квадратного метра составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Цена настоящего договора определена сторонами и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, что соответствует оплате \_\_\_\_\_ кв.м. общей приведенной (проектной) площади объекта.

Стороны пришли к соглашению, что цена Договора, указанная в абзаце 1 настоящего пункта, подлежит изменению в случае изменения общей проектной площади объекта по отношению к площади объекта, определенной по результатам кадастровых работ (п. 2.3 настоящего Договора).

3.1.1. Оплата стоимости Объекта долевого строительства производится за счет собственных денежных средств в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

3.1.2. «Участник» обязуется внести денежные средства в счет оплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета «Участника» (депонента), в целях их перечисления «Застройщику» (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» 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), местонахождение: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19; адрес электронной почты Банка (escrow\_sberbank@sberbank.ru); номер телефона: 900 — для мобильных, 8 (800)555-55-50 — для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_ г.р.

Бенефициар: **ООО Специализированный застройщик «Стройсоюз».**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: **в соответствии с п. 3.1.1. настоящего договора.**

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.2. «Участник» обязан уплатить цену договора, указанную в абзаце 1 пункта 3.1. настоящего Договора, до ввода в эксплуатацию «Дома» путем внесения денежных средств в сроки, порядке и размере, которые

установлены договором.

3.2.1. Основание перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию «Дома»;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав «Дома».

3.2.2. Основания прекращения депонирования денежных средств:

- истечение срока депонирования депонируемой суммы;
- перечисление денежных средств Бенефициару;
- расторжение договора участия в долевом строительстве жилья по соглашению сторон;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Датой исполнения платежа признается день перечисления денежных средств на счет эскроу.

3.4. Стоимость светопрозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии, включая изготовление, материалы, доставку и монтаж конструкции, входит в цену, указанную в п. 3.1. настоящего договора.

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

3.6. 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.

3.7. Цена настоящего договора определяется как произведение цены единицы общей площади объекта и соответствующей общей площади или площади объекта, определенной по результатам кадастровых работ.

3.8. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности «Участника» на объект, а также расходы за услуги по изготовлению технического плана на «Дом».

#### **4. Права и обязанности сторон**

##### **4.1. Права и обязанности «Застройщика»:**

4.1.1. Организовать строительство «Дома» в соответствии с проектно-технической документацией и обеспечить ввод объекта в эксплуатацию в срок, определённый настоящим договором.

4.1.2. Обеспечить сохранность объекта до передачи «Участнику» в собственность.

4.1.3. Передать «Участнику» объект по передаточному акту после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства, с последующим оформлением договора передачи объекта в собственность.

4.1.4. Передать «Участнику» инструкцию по эксплуатации объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Инструкция по эксплуатации объекта является неотъемлемой частью передаточного акта.

4.1.5. Передать «Участнику», при условии исполнения им обязательств по уплате денежных средств в полном объеме, после сверки расчетов с «Застройщиком» справку о полной оплате цены договора.

4.1.6. Передать Объект долевого строительства в соответствии с параметрами и характеристиками, указанными в **Приложении № 2** к настоящему договору.

4.1.7. Работы по установке светопрозрачных ограждающих конструкций остекления лоджии производятся «Застройщиком» самостоятельно, либо силами привлеченных «Застройщиком» организаций на этапе черновой строительной готовности в соответствии с проектным решением.

4.1.8. «Застройщик» оставляет за собой право изменить отделку фасада объекта, мест общего пользования, придомовую территорию.

4.1.9. Стороны договорились, что изменение проектной документации в части изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав «Дома», не повлекшее изменений объекта, указанного в п. 2.1. настоящего договора, не является существенным и не является основанием для одностороннего отказа от исполнения настоящего договора «Участником» до даты ввода «Дома» в эксплуатацию.

4.1.10. Заселение «Дома» до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не допускается.

4.1.11. «Застройщик» гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта на дату заключения настоящего договора.

4.1.12. «Застройщик» имеет право на продление сроков строительства без применения к нему штрафных санкций в случаях принятия органами государственной власти и (или) органами местного самоуправления законов и (или) иных нормативных правовых актов, а также, в случае если в действующие на момент

заключения настоящего договора законы и (или) иные нормативные правовые акты будут внесены такие изменения, которые воспрепятствуют исполнению обязательств в определенных настоящим договором сроки.

4.1.13. «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта обязан направить «Участнику» сообщение о завершении строительства (создания) «Дома» в соответствии с договором и о готовности объекта к передаче, а также предупредить «Участника» о необходимости принятия объекта и о последствиях бездействия «Участника», предусмотренных п. 4.1.14. настоящего договора. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником» почтовому адресу или вручено «Участнику» лично под расписку. «Участник», получивший сообщение «Застройщика» о завершении строительства (создания) «Дома» в соответствии с договором и о готовности объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщика».

4.1.14. При уклонении «Участника» от принятия объекта в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщиком», согласно п. 4.1.13. настоящего договора, или при отказе «Участника» от принятия объекта, «Застройщик» в последний день срока, отведенного настоящим договором для приема-передачи объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства), что в соответствии с действующим законодательством будет являться подтверждением полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к «Участнику» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения в соответствии с нормами Федерального закона 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» 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.

4.1.15. Составление Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства не освобождает Участника долевого строительства от полного исполнения им своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательства по оплате Цены Договора. В рамках исполнения настоящего Договора, под уклонением Участником долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Стороны договорились понимать любое действие или бездействие Участника долевого строительства или уполномоченных им лиц, связанное с неосуществлением приемки Объекта долевого строительства в установленные настоящим Договором сроки, за исключением неприемки Объекта долевого строительства в случае, указанном в п. 6,3. настоящего Договора.

## **4.2. Права и обязанности «Участника»:**

4.2.1. Производить оплату цены договора за объект, указанный в п. 2.1. настоящего договора, в порядке и в сроки, установленные в разделе 2 и 3 настоящего договора.

4.2.2. Приступить к принятию объекта в срок, указанный «Застройщиком» в уведомлении о завершении строительства «Дома», по передаточному акту.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи объекта вследствие уклонения «Участника» от подписания передаточного акта, «Застройщик» освобождается от уплаты «Участнику» неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по договору.

4.2.3. Оплатить стоимость услуг, связанных с государственной регистрацией права собственности на указанный в п. 2.1. настоящего договора объект.

4.2.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации. Все расходы по государственной регистрации договора стороны несут в соответствии с законодательством РФ.

4.2.5. Возместить стоимость расходов «Застройщика» по изготовлению технического плана на «Дом».

4.2.6. После передачи объекта Участнику долевого строительства по передаточному акту, Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в «Доме», в котором располагается объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить договоры о предоставлении коммунальных услуг, услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию «Дома», в котором располагается объект, прилегающей территории, услуг по управлению общедомовым имуществом «Дома».

4.2.7. «Участнику» запрещается производить конструктивные изменения строительной части и инженерных коммуникаций в объекте, указанном в п. 2.1. настоящего договора, которые могут привести к разрушению его частей или здания в целом, а также ухудшить проектные характеристики возведенных конструкций.

4.2.8. «Участник» ознакомлен с тем, что «Дом» строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации «Дома» (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде «Дома» внешних блоков кондиционеров и иного инженерного

оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика «Дома», а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

4.2.9. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства «Дома» возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию «Дома» в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения объекта в указанных случаях не являются существенными, если в результате их выполнения площадь объекта изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади объекта.

4.2.10. Стороны пришли к соглашению, что вид использования объекта после его передачи «Участнику» по передаточному акту - последующая отделка.

4.2.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 2.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

### **5. Срок действия договора. Досрочное расторжение**

5.1. Настоящий договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Действие настоящего договора прекращается с момента выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим договором, и полного расчета между сторонами.

5.3. Настоящий договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному согласию сторон.

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут или изменен в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных 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».

5.5. В случае расторжения договора или при отказе от договора в одностороннем порядке денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату «Участнику долевого строительства» либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства «Участнику долевого строительства» для оплаты цены договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между «Участником долевого строительства» и кредитором.

5.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта до его передачи «Участнику» лежит на «Застройщике».

5.7. В случае составления одностороннего передаточного акта «Застройщиком» в порядке, предусмотренном п. 4.1.14. договора, обязательства по внесению платежей за коммунальные услуги и содержание «Дома» признаются перешедшими к «Участнику» со дня, следующего сразу же за днем составления одностороннего передаточного акта. При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к «Участнику» со дня составления одностороннего передаточного акта.

### **6. Срок и порядок передачи Объекта**

6.1. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства «Дома» в указанные в настоящем разделе сроки.

6.2. Срок ввода «Дома» в эксплуатацию **2 квартал 2025 года**. «Застройщик» обязуется передать объект «Участнику» после получения разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию не позднее 31.12.2025 г. Застройщик имеет право досрочно передать объект Участнику после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и надлежащего уведомления Участником в порядке, установленном настоящим Договором.

6.2. С момента получения «Участником» уведомления о завершении строительства «Дома» «Участник» обязан приступить к приемке объекта в установленные в уведомлении о завершении строительства сроки.

6.3. «Участник» до подписания документа о передаче объекта вправе потребовать от «Застройщика» составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона 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», и отказаться от подписания передаточного акта до устранения «Застройщиком» выявленных недостатков.

6.4. Устранение «Застройщиком» недостатков, в соответствии с актом, указанным в п. 6.5 настоящего Договора, не считается просрочкой исполнения «Застройщиком» обязательства по передаче объекта. В указанном в настоящем пункте случае, срок передачи объекта соразмерно продлевается на период времени, в

течение которого «Застройщик» устраняет выявленные недостатки.

6.5. В случае немотивированного уклонения «Участника» от принятия объекта «Застройщик» вправе потребовать от «Участника» возмещения «Участником» затрат, которые понес «Застройщик» на содержание объекта и общего имущества «Дома», пропорционально доле «Участника» за период с момента уклонения «Участника» от приемки объекта до момента подписания передаточного акта либо составления «Застройщиком» одностороннего акта о передаче объекта. В целях настоящего пункта «Участник» считается уклонившимся от принятия объекта, если он в течение 30 (тридцати) календарных дней от установленного в уведомлении (о завершении строительства) срока начала приемки не приступил к принятию объекта либо отказывается от подписания передаточного акта в отсутствие на то обоснованных причин, за исключением случаев, указанных в п. 6.3. настоящего Договора.

6.6. При уклонении «Участника» от принятия объекта в срок, установленный в уведомлении о завершении строительства «Застройщиком», согласно п. 4.1.13. настоящего договора, или при отказе «Участника» от принятия объекта, «Застройщик» в последний день срока, отведенного настоящим договором для приема-передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта, что в соответствии с действующим законодательством будет являться подтверждением полного и надлежащего исполнения «Застройщиком» своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательство по передаче объекта «Участнику». При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к «Участнику» со дня составления предусмотренного настоящим пунктом договора одностороннего акта о передаче объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если «Застройщик» обладает сведениями о получении «Участником» сообщения в соответствии с нормами Федерального закона 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» 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.

6.7. Составление «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче объекта не освобождает «Участника» от полного исполнения им своих обязательств по настоящему Договору, включая обязательства по оплате цены Договора.

6.8. В случае если строительство «Дома» не может быть завершено в предусмотренный договором срок, «Застройщик» не позднее, чем за два месяца до истечения указанного в п. 6.2. договора срока обязан направить «Участнику» соответствующую информацию и предложение об изменении условий договора. Данная информация высылается по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в договоре почтовому адресу «Участника» или вручается лично под расписку.

6.9. При наличии у «Застройщика» сведений о получении «Участником» указанной в п. 6.10. настоящего договора информации и предложения об изменении условий договора, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе «Участника» от его получения или в связи с истечением срока хранения почтового отправления, отсутствием «Участника» по указанному им почтовому адресу, если по истечении 20 (двадцати) календарных дней с момента наступления вышеуказанных обстоятельств от «Участника» не получен письменный ответ, «Участник» считается надлежащим образом уведомленным. Изменение предусмотренного договором срока передачи «Застройщиком» объекта «Участнику долевого строительства» осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.10. Любые изменения настоящего договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны сторонами и зарегистрированы в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в виде соглашений к договору.

## **7. Гарантия качества, гарантийный срок объекта**

7.1. «Застройщик» обязуется передать «Участнику» объект, качество которого соответствует проектно-технической документации и отвечает условиям настоящего договора.

7.2. При заключении настоящего Договора стороны исходят из того, что получение Застройщиком разрешения на ввод «Дома» в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как «Дома», так и объекта и их соответствие требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации и иным обязательным требованиям.

7.3. Гарантийный срок для объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта, «Участнику». Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого «Участнику» объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта.

7.4. «Застройщик» не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований

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

## **8. Ответственность сторон**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 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 настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе одной из сторон применяются положения, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае если «Застройщик» надлежащим образом исполняет свои обязательства перед «Участником» и соответствует требованиям, предусмотренным 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» к «Застройщику», «Участник долевого строительства» не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.5. 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 статьей 9 Федерального закона 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».

8.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа «Участник» уплачивает 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 в установленном законом порядке.

## **9. Уступка прав требования по договору**

9.1. Уступка «Участником» прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на «Нового Участника» в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.2. Уступка «Участником» прав требования по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче объекта.

9.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по договору об уступке прав требований является юридическое лицо.

9.4. О переходе прав по настоящему договору «Участник» обязан в письменной форме уведомить «Застройщика» в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента государственной регистрации.

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

10.1. Стороны по настоящему договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить, освобождают стороны от ответственности за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по договору.

Обстоятельствами непреодолимой силы являются:

1) любой указ, распоряжение или письменная директива любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего договора или само здание, независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из сторон настоящего договора, которые препятствуют выполнению сторонами настоящего договора;

2) любой мятеж, бунт, общественные беспорядки или военные действия в государственном или

региональном масштабе;

3) пожары, наводнения или другие стихийные и природные бедствия, непосредственно влияющие на ход строительства;

4) любые аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля сторон или одной стороны.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

### **11. Порядок разрешения споров**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

11.2. Споры и разногласия, возникающие между сторонами при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются сторонами в установленном законом порядке. При не достижении согласия по спорным вопросам, возникающим из указанного договора или касающимся данного договора, а также связанным с нарушением, прекращением или признанием договора недействительным, подлежат разрешению в суде в установленном законом порядке.

11.3. В случае, если «Участником» по договору выступает юридическое лицо, применяется обязательный досудебный порядок урегулирования споров и разногласий. Спор, возникающий из таких правоотношений, может быть передан на разрешение Арбитражного суда Кировской области после принятия сторонами мер по досудебному урегулированию по истечении 20 (двадцати) рабочих дней со дня направления претензии другой стороне.

### **12. Заключительные положения**

12.1. 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.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения в простой письменной форме извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему договору должны быть оформлены дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями сторон. После государственной регистрации указанных изменений и дополнений последние становятся неотъемлемой частью настоящего договора.

12.4. Настоящий договор составлен в **2 (Двух)** экземплярах, один для Застройщика, остальные для Участника. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.5. Подписывая настоящий договор, «Участник» дает свое согласие «Застройщику» на обработку своих персональных данных, на обмен персональными данными с третьими лицами в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору; на любое информирование (в том числе, но не исключительно путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений, сообщений по электронной почте) по реквизитам, указанным в разделе 13 настоящего договора и (или) переданным Участником долевого строительства Застройщику иным контактным данным. В связи с этим настоящий договор является письменным согласием «Участника» на обработку персональных данных в целях исполнения сторонами обязательств по настоящему договору и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора.

12.6. Приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью, договор содержит следующие приложения: Приложение № 1 - План объекта. Приложение № 2 — Параметры (характеристики) объекта долевого строительства.

### **13. Адреса и реквизиты сторон**

**«Застройщик»:**

**ООО Специализированный застройщик «Стройсоюз»**

Юридический адрес: 610002, г. Киров, ул. Свободы, д. 110, пом. 1004, тел: (8332) 715-705,

ОГРН 1104345006160, ИНН 4345276039, КПП 434501001,

р/сч. 407 028 102 270 000 03944 в Кировском отделении № 8612 ПАО Сбербанк,

к/сч.301 018 105 000 000 00609, БИК 043304609.

Директор \_\_\_\_\_ / Кислицын Э.К.

**«Участник»:**

---



Приложение № 1 к договору № СН-4/1-00-00-000 от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

План объекта

\_\_\_\_\_-комнатная квартира №\_\_\_\_\_, подъезд \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_, площадь \_\_\_\_\_ кв.м.,  
адрес: РФ, Кировская обл., г. Киров, ул. Сандаловская, 4

Директор \_\_\_\_\_ / Кислицын Э.К.

Согласовано:

«Участник» \_\_\_\_\_

**Приложение № 2 к договору № СН-4/1-00-00-000 от «\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.  
 Параметры (характеристики) объекта долевого строительства.**

Наименование	Параметры (характеристики)
Входная дверь	металлическая
Окна, остекление лоджии	из ПВХ профиля без монтажа подоконных досок и откосов
Перегородки	кирпичные
Отопление	смонтирована система отопления от индивидуального газового котла,
Отделочные работы	<u>Черновая строительная готовность:</u> улучшенная штукатурка поверхности стен, устройство полусухой цементно-песчаной стяжки
Газоснабжение	Установлен газовый котел (стоимость газового котла входит в цену, указанную в п. 3.1. настоящего договора), установлен стояк газоснабжения (с подводкой к газовому котлу)
Водоснабжение, канализация	стояки канализации, холодного водоснабжения, стояк холодного водоснабжения через систему <b>фильтрации</b> (без подводки к сантехническим приборам, комплектации и установки сантехнического оборудования). Горячее водоснабжение осуществляется от индивидуального газового котла силами «Участника»
Приборы учета	счетчики квартирного учета холодной воды, электроэнергии, газа, на холодное водоснабжение через систему <b>фильтрации</b> счетчик не устанавливается. Количество и комплектность установленных узлов учета воды производятся в соответствии с проектной документацией.
Электромонтажные работы	установлен квартирный щит, без электрической разводки.
Линии связи (телевидение, интернет)	Трубная разводка для слаботочных сетей (интернет, телевидение, домофон) от слаботочного отсека поэтажного щита до квартиры, без прокладки проводов. Домофонная трубка не устанавливается

В черновую строительную готовность не входит: установка межкомнатных дверных блоков, оклейка обоями, устройство покрытия полов и потолков, отделка керамической плиткой стен и пола, отделка балконов и лоджий.

Чистовая отделка и установка сантехнического и электротехнического оборудования, отделка керамической плиткой и т. д. производится за счет средств «Участника» и в цену, установленную настоящим договором, не входит.

Директор \_\_\_\_\_ / Кислицын Э.К.

Согласовано:

«Участник» \_\_\_\_\_