

ДОГОВОР № [REDACTED]
участия в долевом строительстве

Краснодарский край
Ейский район
город Ейск

« [REDACTED] » [REDACTED] 202 [REDACTED] года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кубанская Усадьба», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 2361018514, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1212300023022, дата внесения записи о создании юридического лица: 21 апреля 2021 года, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, код причины постановки на учет (КПП): 236101001, место нахождения юридического лица: Краснодарский край, Ейский район, город Ейск, улица Мира, дом 123, офис 9, юридическое лицо действует на основании Устава, наименование органа, зарегистрировавшего учредительный документ: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 16 по Краснодарскому краю, дата регистрации: 21 апреля 2021 года, номер регистрации: 1212300023022, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **директора Чижовой Юлии Александровны**, 20 мая 1983 года рождения, место рождения: город Ейск Краснодарский край, паспорт: серия 03 23 № 527952, выдан 30 мая 2023 года ГУ МВД России по Краснодарскому краю, код подразделения: 230-022, адрес регистрации по месту жительства: Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Российская, д. 1/1, ул. Парковая, д. 27, действующего на основании Устава, одной стороны, и

Гражданин [REDACTED] РФ [REDACTED], [REDACTED] года рождения, место рождения: [REDACTED], паспорт: серия [REDACTED] № [REDACTED], выдан [REDACTED] года [REDACTED], код подразделения: [REDACTED] - [REDACTED], адрес регистрации по месту жительства: [REDACTED], СНИЛС [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED], именуем [REDACTED] в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

1.1. Застройщик – хозяйственное общество, которое имеет на праве субаренды земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с 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» для строительства на этом земельном участке 4-х этажного многоквартирного жилого дома на основании разрешения на строительство № 23-42-28-2023, выданного 22 августа 2023 года Управлением архитектуры и градостроительства администрации Ейского городского поселения Ейского района.

1.2. Строительство многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 3874 кв.м. с кадастровым номером 23:42:0801002:53 по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Лазурная, 1/5. Размещение парковочного пространства многоквартирного дома осуществляется на земельном участке площадью 981 кв.м. с кадастровым номером 23:42:0801002:63 по адресу: Краснодарский край, Ейский р-н, г. Ейск, ул. Щорса, уч. 62А и на земельном участке площадью 2553 кв.м. с кадастровым номером 23:42:0801002:59 по адресу: Краснодарский край, Ейский р-н, г. Ейск, ул. Щорса, уч. 64А.

Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору залогом в соответствии со статьей 13 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» не применяется.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что право субаренды земельного участка площадью 3874 кв.м. с кадастровым номером 23:42:0801002:53 по адресу: Краснодарский край, г. Ейск, ул. Лазурная, 1/5 и имущественные права на строящиеся на указанном земельном участке площади многоквартирного жилого дома, находятся в залоге банка – Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО

Сбербанк) в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

1.3. Основные характеристики многоквартирного дома: вид – многоквартирный дом; назначение – жилое; количество этажей – 5; общая площадь – 4028 кв.м.; материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные; класс энергоэффективности – В; сейсмостойкость – 6 баллов; к уникальным объектам в соответствии с Градостроительным кодексом РФ не относится.

1.4. Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), характеристики которого указаны в пункте 2.2. настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира), имеющее следующие основные характеристики:

Назначение Объекта долевого строительства:	Жилое помещение (квартира)
Условный номер Объекта долевого строительства:	___ (_____)
Этаж, на котором расположен Объект долевого строительства:	___ (_____)
Общая проектная площадь Объекта долевого строительства:	____, ___ кв.м.
Количество и проектные площади комнат в жилом помещении:	___ (_____): 1) жилая комната площадью ____ кв.м.; 2) жилая комната площадью ____ кв.м.; 3) жилая комната площадью ____ кв.м.
Количество и проектные площади помещений вспомогательного использования в жилом помещении:	___ (_____): 1) кухня площадью ____ кв.м.; 2) санузел площадью ____ кв.м.; 3) холл площадью ____ кв.м.
Количество и проектные площади балконов / лоджий в жилом помещении:	___ (_____): 1) балкон площадью ____ кв.м. 1) лоджия площадью ____ кв.м.
Общая приведенная проектная площадь жилого помещения:	____, ___ кв.м.

Проектные площади Объекта долевого строительства, указанные в приведенной в настоящем пункте таблице, являются ориентировочными. Окончательные площади и номер Объекта долевого строительства будут определены по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации или кадастрового инженера после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.3. Техническое состояние Объекта долевого строительства:

2.3.1. стены и перегородки: из кирпича, оштукатуренные цементным раствором;

2.3.2. отделка стен и перегородок: без отделки;

2.3.3. полы в жил _____ комнат _____, на кухне, в холле: цементно-песчаная стяжка, в санузле – цементно-песчаная и гидроизоляция;

2.3.4. устройство пола: не производится;

2.3.5. потолки: без отделки;

2.3.6. дверь входная: металлическая;

2.3.7. межкомнатные двери: отсутствуют;

2.3.8. окна: металлопластиковые;

2.3.9. электроснабжение: электропроводка из медных проводов без розеток, выключателей и светильников, прибор учета электроэнергии в наличии;

2.3.10. холодное водоснабжение: стояк холодной воды из полимерной трубы с установкой запорной арматуры (шарового вентиля) и водомера отечественного производства (внутренняя разводка системы водоснабжения не выполняется);

2.3.11. горячее водоснабжение: от индивидуального котла;

2.3.12. санитарно-технические и санитарно-фаянсовые приборы (мойки, унитазы, умывальники, полотенцесушители, ванны): отсутствуют;

2.3.13. газоснабжение: газопровод с установкой газового котла, прибор учета газа и система автономного контроля загазованности бытовая в наличии;

2.3.14. индивидуальное отопление: от индивидуального котла из полипропиленовых труб с установкой радиаторов;

2.3.15. сети связи: осуществляется ввод в жилое помещение (квартиру);

2.3.16. остекление балкона / лоджии: производится.

2.4. Внутренние инженерные сети и коммуникации, в том числе ввод и стояки водоснабжения и канализации с прибором учета, электроснабжения с прибором учета, газоснабжения с газовым котлом и прибором учета, расположенные внутри Объекта долевого строительства, являются его неотъемлемой частью.

2.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в 4-х этажном многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

2.6. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **2 квартал 2025 года, но не позднее 30 июня 2025 года (включительно)**. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

3.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Цена Договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства и общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади балкона / лоджии с понижающим коэффициентом **0,3 / 0,5**.

3.2. Стоимость услуг Застройщика определяется как разница между суммой, полученной от Участника долевого строительства, и затратами на производство строительно-монтажных работ, выполненных Застройщиком, а также стоимостью работ подрядчиков.

3.3. Цена Договора составляет _____, _____ (_____) руб. _____ коп., включая все налоги.

3.3.1. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет _____, _____ (_____) руб. _____ коп.

3.3.2. В стоимость Объекта долевого строительства включена доля в праве на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых

имеются инженерные коммуникации, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельные участки, на которых расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на указанных земельных участках объекты.

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в пункте 3.3. настоящего Договора цена Договора будет изменена на условиях, указанных в пунктах 3.7., 3.8. настоящего Договора.

3.5. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения собственных средств на счет эскроу в следующем порядке:

3.5.1. в течение 3 (Трех) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства вносит сумму в размере _____, _____) руб. __ коп.

3.6. Уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в размере и в сроки, указанные в пункте 3.5. настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке – наименование, фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года, ИНН 7707083893, местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, адрес электронной почты: sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900, 8 (800) 5555550, счет эскроу.

Счет эскроу открывается уполномоченным банком для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета – Участника долевого строительства в счет уплаты цены Договора, в целях дальнейшей передачи таких средств Застройщику в соответствии с частью 6 статьи 15.5 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».

Датой исполнения обязанности Участником долевого строительства по уплате цены настоящего Договора является дата поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

При этом денежные средства не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.7. В случае увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации более чем на 3% (Три процента) по сравнению с данными проектной документации Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества жилого дома или иного объекта недвижимости для расчетов не принимается.

3.8. В случае уменьшения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации более чем на 3% (Три процента) по сравнению с данными проектной документации Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.1. настоящего Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. предоставить для государственной регистрации настоящий Договор наряду с документами, предусмотренными Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

4.1.2. раскрывать информацию, предусмотренную частью 2 статьи 3.1 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»;

4.1.3. 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;

4.1.4. получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

4.1.5. при условии выполнения Участником долевого строительства по оплате цены Договора передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, указанного в пункте 2.6. настоящего Договора;

4.1.6. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. своевременно осуществить оплату стоимости Объекта долевого строительства в порядке и сроки, установленные настоящим Договором;

4.2.2. приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 1 (Одного) месяца со дня получения от Застройщика уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

4.2.3. если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по данным фактической экспликации бюро технической инвентаризации будет отличаться более чем на 3% (Три процента) по сравнению с данными проектной документации, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления заключить с Застройщиком дополнительное соглашение с условием об изменении цены Объекта долевого строительства (пункт 3.4. настоящего Договора);

4.2.4. на этапе строительства до оформления права собственности на Объект долевого строительство самостоятельно не производить перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, не производить строительно-монтажные работы, могущие привести к нарушению целостности здания, газо-, водо-, электропроводов, не изменять фасад многоквартирного дома, без соответствующих разрешений на производство таких работ, полученных в соответствующих инстанциях и согласованных Застройщиком;

4.2.5. после подписания передаточного акта с Застройщиком и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства самостоятельно и за свой счет заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями на энергоснабжение, водоснабжение и водоотведение, газоснабжение Объекта долевого строительства и осуществить подключение к сетям коммуникаций, для чего приобрести за свой счет все необходимое для подключения оборудование, а также выполнить все необходимые для подключения условия в соответствии с требованиями технических регламентов, а также иными обязательными требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания сторонами передаточного акта.

5. ПРАВА СТОРОН.

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. составить односторонний документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в случае, указанном в пункте 8.5. настоящего Договора;

5.1.2. вносить изменения и дополнения в проект строящегося многоквартирного дома, при этом перепланировка или переоборудование Объекта долевого строительства, влекущие его конструктивные изменения либо изменение стоимости Объекта, в обязательном порядке предварительно согласовываются с Участником долевого строительства;

5.1.3. досрочно исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. досрочно оплатить цену Договора;

5.2.2. обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания передаточного акта;

5.2.3. обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной как совершенной под влиянием заблуждения в случае нарушения Застройщиком установленных 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» требований к проектной декларации.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные 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 настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.4. В случае расторжения Договора по соглашению сторон настоящего Договора сторона, по инициативе которой расторгается Договор, обязана уплатить неустойку в размере 2% (Два процента) от цены Договора.

6.5. В случае просрочки Участником долевого строительства исполнения обязательств, предусмотренных подпунктом 4.2.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от указанной в пункте 3.3. настоящего Договора цены Договора за каждый день просрочки.

6.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных подпунктом 4.2.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан оплатить стоимость восстановительных работ и уплатить Застройщику штраф в размере 50% (Пятьдесят процентов) от стоимости этих работ в течение 1 (Одного) месяца с момента получения соответствующего требования Застройщика. При этом согласия Участника долевого

строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

7.2. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено Договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

7.3.1. безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

7.3.2. соразмерного уменьшения цены Договора;

7.3.3. возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.4. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с пунктом 9.2. настоящего Договора.

7.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

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

7.7. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или 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 обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, 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 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 долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.9. За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает гражданину - Участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) Объекта долевого строительства не является основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

8. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

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

8.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома 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 частью 6 статьи 8 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 пунктом 8.5. настоящего Договора. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного жилого дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок.

8.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта 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 в пункте 7.1. 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 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 пунктом 7.3. настоящего Договора.

8.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 4.2.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в пункте 8.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении 2 (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.

8.6. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в полном объеме до момента наступления срока передачи Объекта, предусмотренного пунктом 2.6. Договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства на основании норм части 2 статьи 12 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», статьи 359 Гражданского кодекса РФ до тех пор, пока обязательства по оплате цены Договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

9. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи такого объекта на 2 (Два) месяца;

9.1.2. неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 7.3. настоящего Договора;

9.1.3. существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

9.1.4. в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

9.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

9.2.1. прекращения или приостановления строительства многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

9.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, более 5% (Пяти процентов) от указанной площади;

9.2.3. изменения назначения общего имущества, входящего в состав многоквартирного дома;

9.2.4. в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

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

9.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

9.4.1. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, а просрочка внесения платежа составляет более чем 2 (Два) месяца;

9.4.2. если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, а Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа составляет более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.

9.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 9.4. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

9.6. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

11. ДЕЙСТВИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВ НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР).

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

12.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12.2. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским кодексом РФ, Законом Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей».

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

12.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

12.5. Стороны Договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под

