

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №\_\_-Н**

г. Абакан, Республика Хакасия

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Сибирь Девелопмент»**, ОГРН 1221900004039, ИНН 1900008660, в лице Генерального директора Павлюченко Владимира Евгеньевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор, далее именуемый **«Договор»** о нижеследующем:

## 1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды или в собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома в Объекте Жилого комплекса на основании полученного Разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Объект долевого строительства** (далее по тексту - **«Квартира»**) – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного Многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.5. **Счет Эскроу** - банковский счет, открываемый Банком на имя Депонента (Участник долевого строительства) в целях учета, блокирования и передачи Депонируемой суммы Бенефициару (Застройщику) при наступлении оснований, предусмотренных в Договоре Эскроу (Основание передачи прав).

1.6. **Срок условного депонирования** - срок, в течение которого Банку должны быть предоставлены документы для перечисления денежных средств Бенефициару в соответствии с условиями Договора Эскроу, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации.

1.7. **Договор банковского счета эскроу** (далее - **Договор Эскроу**) - трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый в соответствии с условиями ДУДС, положениями Общих условий и в порядке, установленном Общими условиями.

1.8. **Депонируемая сумма** – денежные средства, которые должны быть внесены Депонентом на Счет Эскроу одновременно в момент заключения Договора Эскроу и открытия Счета Эскроу или частями в течение определенного периода, предусмотренного Договором Эскроу и настоящим Договором. При открытии Счета Эскроу размер Депонируемой суммы указывается в соответствии с настоящим Договором и равен Цене договора.

1.9. **Эскроу-агент** (Акцептант) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-77, доб. 60992851.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором с использованием собственных и привлеченных сил и средств построить (создать) многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением (далее по тексту - Дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и сроки, предусмотренные Договором, и принять Объект долевого строительства.

Обозначение Дома в соответствии с проектной документацией: **«Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, ул. Трегубенко, 65, 1 этап, блок-секция №1»**, в соответствии с разрешением на строительство.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

2.2. Земельный участок с кадастровым номером **24:53:0110377:1** площадью **11 242,0** кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, расположен по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, ул. Трегубенко, 65.

2.3. **Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:**

1.	Наименование: <b>Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Минусинск, ул. Трегубенко, 65, 1 этап, блок-секция №1.</b>	
	Номер квартиры	
2.	Этаж	
3.	Подъезд	
4.	Количество комнат	
5.	Площадь жилой комнаты	
6.	Площадь жилой комнаты	
7.	Площадь кухни-ниши	
8.	Площадь кладовой	
9.	Площадь совмещенного санузла	
10.	Площадь передней	
11.	Площадь коридора	
12.	Площадь балкона	
13.	Общая площадь объекта долевого строительства (по проекту) кв.м.	
14.	Общая площадь объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий) кв.м.	
15.	Назначение объекта долевого строительства	Жилое помещение

У Участника долевого строительства возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество, входящее в состав Многоквартирного дома, пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства одновременно с регистрацией права собственности Участника на этот Объект.

2.4. Общее имущество, входящее в состав дома, включает в себя:

- лестничные площадки, лестницы, лифты, подвал;
- кровлю;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения, общие приборы учета электрической энергии, тепловой энергии и водоснабжения.

2.5. Нумерация и фактическая площадь Объекта долевого строительства в составе Многоквартирного дома могут быть уточнены по окончании строительства при получении адресного заключения и проведении технической инвентаризации Многоквартирного жилого дома.

2.6. **Основные характеристики многоквартирного жилого дома:**

- фундаменты – ленточные, монолитная железобетонная лента из бетона В25 толщиной 300мм и бетонных блоков по ГОСТ 3579-2018 шириной 600мм;
- стены подвала – из сборных железобетонных бетонных панелей;
- материал перекрытия – сборные железобетонные;
- материал наружных стен и каркаса объекта – бетонные сборные крупнопанельные панели толщиной 400 мм, цокольные 400 мм;
- межквартирные стены – из железобетонных сборных крупнопанельных панелей толщиной 160мм;
- перегородки – из газобетонных блоков по ГОСТ 31360-2007 толщиной 100мм;
- межкомнатные перегородки – из железобетонных сборных крупнопанельных панелей толщиной 160мм
- кровля – из металлочерепицы «Монтеррей» (ГОСТ 58153-2018) по деревянным стропилам;
- водосливная система - наружный водосток;
- окна – ПВХ с двухкамерным стеклопакетом и пятикамерным профилем (цвет белый);
- ограждение балконов, лоджий – комплексное остекление балконов;
- лестница – сборные железобетонные из тяжелого бетона;
- лифты пассажирские - да;
- класс энергетической эффективности – А++
- вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости – многоквартирный дом;
- назначения объекта – жилое;
- количество этажей (шт.) – 10;
- количество подземных этажей (шт.) -1;

- сейсмостойкость – расчетная сейсмичность объекта строительства 7 баллов;

- общая площадь объекта – 5 663,0 кв.м.;

Планировка Объекта, его расположение на поэтажном плане дома, ситуационный план, из которого наглядно видно расположение дома на земельном участке.

2.7. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения). Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации 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» (далее по тексту - ФЗ РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ), Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей». Участник, до подписания настоящего Договора ознакомлен с инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, размещенной на сайте наш-дом.рф.

2.8. Застройщик передает Участнику объект долевого строительства в следующем состоянии (со следующими выполненными работами): сплошное выравнивание поверхности стен – штукатурка, (за исключением балконов, лоджий), в сан. узлах – штукатурка; отделка потолка – затирка, полы: выравнивающая стяжка (спальни, гостиные, кухни, квартирные коридоры) и плитка керамогранитная (внеквартирные коридоры, тамбур, площадки лестничной клетки); разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, разводка сети холодной и горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, окна по проекту, остекление балконов (лоджий) по проекту, входные металлические двери по проекту. Застройщик, согласно проектно-сметной документации, не производит комплектацию квартир сантехническим оборудованием, межкомнатными дверьми, электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

2.9. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник предлагают «ПАО СБЕРБАНК» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями настоящего Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной «ПАО СБЕРБАНК» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными «ПАО СБЕРБАНК» на официальном сайте [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях «ПАО СБЕРБАНК», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора — стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.3 настоящего Договора, которая на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ рублей **00 копеек**.

Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, стоимость которого составляет \_\_\_\_\_ рублей **00 копеек** и включает в себя стоимость одного квадратного метра общей площади (с учетом приведенной площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5). Оплачиваемая площадь Объекта по Договору составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

3.2. Цена договора оплачивается Участником **не позднее** \_\_\_\_\_ г. при условии государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Окончательный расчет между Застройщиком и Участником за Объект производится по уточненной площади Объекта, в соответствии с пунктом 3.6. Договора.

Участник вправе произвести платеж, указанный выше досрочно.

Факт государственной регистрации настоящего договора подтверждается отметкой о регистрации на любом из экземпляров договора, стороной договора, получившей его ранее с регистрации, либо выпиской из ЕГРН, полученной любой из сторон договора.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в «ПАО СБЕРБАНК» оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета-эскроу с Участником долевого строительства и «ПАО СБЕРБАНК».

Срок условного депонирования денежных средств: \_\_\_\_\_ года.

Участник обязуется предоставить в «ПАО СБЕРБАНК» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника на заключение Договора счета-эскроу с

Застройщиком и «ПАО СБЕРБАНК» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу».

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета-эскроу считается заключенным с момента открытия «ПАО СБЕРБАНК» счета-эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета-эскроу.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета-эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» этой информации.

3.3. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет-эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить Договор счета эскроу с другим уполномоченным Банком.

3.4. Оплата цены договора производится Участником в порядке и в сроки, установленные в п. 3.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном Банке счет-эскроу.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.5. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством (статья 5, 9 Федерального закона Российской Федерации 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»).

3.6. По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и постановка его на учет в уполномоченном органе как объекта капитального строительства. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь объекта, его почтовый адрес и иные технические характеристики.

Окончательная цена Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади Объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству (позволяет использовать Объект долевого строительства по целевому назначению).

При этом, если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь Объекта долевого строительства будет больше указанной в п. 2.3. настоящего договора более чем на 5% (процентов), то Участник долевого строительства должен внести дополнительные денежные средства на счет-эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 3.1. настоящего договора в течение 10 дней с даты получения уведомления Застройщика.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет меньше указанной в п. 2.3. настоящего договора более чем на 5% (процентов), то Застройщик должен вернуть Участнику излишне уплаченные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения Договора, указанную в п. 3.1. настоящего Договора в течение 10 дней с даты получения заявления Участника долевого строительства.

При этом Участник уведомлен, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд.

3.7. На основании положений Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в ЕГРН в обеспечение исполнения обязательств Участника по Кредитному договору. Залогодержателем будет являться Банк, а залогодателем – Участник.

3.8. Если выдача кредита осуществляется на основании подписанного сторонами ДДУ: При выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве

Объекта недвижимости: - расчеты по ДДУ производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя участника долевого строительства в уполномоченном банке, на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_ (наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_ (подразделении Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства; При единовременной выдаче кредита: перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_ (наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации ДДУ.

3.9. Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору №\_ от\_, заключаемому в городе\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

##### **4.1. Застройщик вправе/обязан:**

4.1.1. Построить и ввести в эксплуатацию Многоквартирный жилой дом.

4.1.2. После получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в установленные договором сроки передать Участнику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям применение которых на обязательной основе прямо предусмотрено действующим законодательством.

4.1.3. В случае если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 1 (Один) месяц до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

4.1.4. Незамедлительно информировать Участника о всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 9 Договора.

##### **4.2. Участник долевого строительства вправе/обязан:**

4.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора.

4.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема - передачи не позднее 10 дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.3. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе направить Застройщику требование, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и требованиям Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей:

- по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;
- и/или соразмерному уменьшению цены настоящего Договора;
- и/или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», будет соответствовать требованиям проектной документации, при этом Застройщик не будет руководствоваться требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе. Кроме того, Стороны договорились о том, что со стороны Застройщика, при возведении Объекта могут быть допущены фактические отклонения от нормативных требований, не влияющие на его качество и позволяющие использовать Объект долевого строительства по целевому назначению.

4.4. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить отделочные работы, перепланировку и переоборудование (переустройство) объекта долевого строительства.

#### **5. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА**

5.1. Права Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, зарегистрированы в установленном порядке.

5.2. Разрешение на строительство Жилого дома № 24-RU24310000-32-2023 от 20.09.2023 г. срок действия до 20.09.2024 года., выдано Администрацией города Минусинска.

5.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена) в сети Интернет на сайте наш дом. РФ.

5.4. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

## 6. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **I квартал 2025 года**. Застройщик также имеет право на досрочное завершение строительства дома.

6.2. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику – не позднее **30.06.2025** года. Участник не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию).

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанностью по оплате цены договора, в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

6.3. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию). Участник в данном случае обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства предусмотренных Законом. Риск неполучения или несвоевременного получения сообщений или уведомлений, направленных Застройщиком по вышеуказанным реквизитам Участника, несет Участник.

Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10-ти рабочих дней провести окончательный расчет по договору в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора и приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.5. После получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию, Участник поручает Застройщику передать инженерные коммуникации, сооружения, оборудование и т.п., построенные на основании технических условий, выданных Застройщику для строительства дома, в муниципальную собственность.

6.6. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в п. 6.4 настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в порядке, установленном законодательством вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

## 7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в течение 5 (пяти) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в течение 3 (трех) лет, но не более срока, установленного заводом-изготовителем.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

7.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в п. 7.1. настоящего договора, Участник самостоятельно произвел планировку или реконструкцию Объекта долевого строительства, по отношению к проектным решениям, в том числе но не исключительно: осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводок и стояков, нагревательных приборов и условий их работы, схемы электропроводки, не обеспечил поступление воздуха для стабильной работы вытяжной вентиляции, осуществлял эксплуатацию Объекта долевого строительства с нарушением инструкции по эксплуатации.

## 8. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник \_\_\_\_\_

8.1. Уступка участником долевого строительства права требования 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 (ст. 11 ФЗ РФ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

8.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного Договора уступки права требования в течении 10-ти дней со дня государственной регистрации указанного Договора.

8.4. В порядке ст. 388 Гражданского кодекса РФ стороны договорились о запрете уступки в пользу юридических лиц и индивидуальных предпринимателей части права требования от Застройщика, в том числе в случаях когда право требования связано с личностью Участника как потребителя, неустоек, процентов и штрафов, любых выплат компенсационного характера и сопутствующих им расходов, прав на получение не денежного исполнения, в том числе, но не исключительно: права требования неустойки за нарушение срока сдачи/передачи объекта, неустойки за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, штрафа за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, возмещения морального вреда, расходов на проведение обследования объекта, расходов на юридическое сопровождение, возмещения денежных средств на устранение строительных недостатков, возмещение ущерба причиненного строительными недостатками и иные штрафные санкции, проценты за пользование денежными средствами и выплаты по претензиям потребителей.

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

## **9. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ**

9.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2. Участник, в течение 10 дней с даты подписания настоящего Договора, обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего договора документы.

9.3. В случае неявки Участника в Орган осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком сроки, дату и время, понимая, что настоящий договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор долевого строительства на Объект долевого строительства указанный в п. 2.3. настоящего договора, с другими лицами (лицом).

9.4. Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник.

9.5. Участник несет в полном объеме, в соответствии с прейскурантом все расходы, связанные с подготовкой, оформлением, регистрацией Договора и права собственности на Объект долевого строительства в органах государственной регистрации, а также несет расходы по оплате услуг органа технической инвентаризации в доле оплачиваемой площади, получаемой в рамках настоящего Договора.

9.6. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Участника, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику или его наследникам.

9.7. У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## **10. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

10.1. Претензионный порядок урегулирования разногласий, возникших в процессе исполнения Договора, обязателен. Ответ на претензию должен быть направлен в течение 10 (Десяти) дней с момента ее получения.

10.2. Все неурегулированные сторонами путем переговоров споры и разногласия, связанные с заключением, изменением, расторжением и исполнением настоящего Договора разрешаются в судебном порядке.

10.3. В случае, если после передачи Объекта долевого строительства Участнику выяснится, что Объект построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, проектной документации и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования и в случае, если такие недостатки возникли по вине Застройщика, а также, в случае, если указанные недостатки не нарушают требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений №384-ФЗ от 30.12.2009 г.» и не являются существенными, в том числе не препятствуют использованию Объекта по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента получения Застройщиком письменного требования от Участника долевого строительства. В случае, если Застройщик не устранит недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков при этом, Застройщик обязан провести экспертизу Объекта за свой счет с целью установления причин возникновения недостатков (дефектов) и стоимости их возмещения. Участник долевого строительства вправе присутствовать при проведении экспертизы качества строительно-монтажных работ, и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

10.4. В случае выставления требования Застройщику о безвозмездном устранении недостатков, Участник долевого строительства направляет Застройщику соответствующее обращение, с указанием недостатков (дефектов), после получения которого Застройщик совместно с Участником долевого строительства согласовывают дату и время совместного осмотра Объекта, фиксируют недостатки (дефекты), согласовывают дату устранения таких недостатков (дефектов) и разумные сроки их устранения. При непредставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления Акта осмотра и фиксации недостатков (дефектов), Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

## 11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

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

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства более чем на 5 % от площади, указанной в пункте 2.3. настоящего Договора);
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;
- в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

11.3. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214 от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 №111-ФЗ, от 17.06.2010 № 119-ФЗ).



В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем 2 месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального Закона № 214 от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 №111-ФЗ, от 17.06.2010 № 119-ФЗ).

11.4. При неисполнении Участником требования Застройщика о погашении задолженности в течение 30 (тридцати) календарных дней от даты получения такого требования, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке. При этом Застройщик направляет Участнику уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора (направляется заказным письмом с уведомлением о вручении).

Договор считается расторгнутым с даты отправления уведомления о расторжении Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора предоставляется Застройщиком с приложением документов, подтверждающих отказ от Договора в одностороннем порядке (с приложением копии уведомления об одностороннем отказе в форме заказного письма с отметкой об отправке).

11.5. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон, заключаемому в той же форме, что и настоящий Договор.

11.6. При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета-эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета-эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

12.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства и уплаты в полном объеме денежных средств по Договору, а также приема Объекта долевого строительства.

12.3. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных предусмотренных законодательством случаях.

## 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого строительства и общего имущества в Жилом доме.

13.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

13.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в настоящем Договоре, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

13.4. Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

13.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

13.6. Настоящий Договор составлен в **2 (двух)** экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

13.7. Участник дает свое согласие Застройщику на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть

использованы при заключении, исполнении и/или расторжении настоящего Договора, а равно любых дополнительных соглашений к нему.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения его действия.

13.8. Застройщик обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных Участника в соответствии с требованиями действующего законодательства в области обработки и защиты персональных данных; предпринимать все необходимые правовые, организационные и технические меры по защите персональных данных Участника долевого строительства.

13.9. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего договора квартира/объект долевого строительства (или права требования), не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

13.10. Участник долевого строительства настоящим дает согласие ООО Специализированный застройщик «Сибирь Девелопмент» - Застройщику и представителям Застройщика на совершение действий по оповещению Участника долевого строительства, путем направления юридически значимых сообщений посредством оповещения по адресу электронной почты, указанной Участником долевого строительства в разделе 14 настоящего Договора.

13.11. Во всем, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

#### 14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<b>Застройщик:</b> <b>ООО СЗ «СИБИРЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ»</b> ИНН/КПП: 1900008660/190001001 ОГРН: 1221900004039  Юридический адрес: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Тараса Шевченко, строение 62А/1 помещение 1Н, помещение 90Н/13.  Р/с: 40702810923540000304 в ФИЛИАЛЕ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК» БИК: 045004774 К/с: 30101810600000000774	<b>Участник долевого строительства:</b>
---	---

**ООО Специализированный Застройщик «СИБИРЬ ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Павлюченко В.Е**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

**План объекта и схема расположения помещений**

При наличии в настоящем договоре условий, на основании которых Застройщик дополнительно обязуется предоставить участнику долевого строительства мебель, бытовое оборудование, предметы интерьера и работы по их установке, а также работы по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения, оплата вышеуказанных улучшений осуществляется участником долевого строительства за счет собственных денежных средств. Кредитные средства, предоставляемые Участнику долевого строительства ПАО Сбербанк, указанные в настоящем Договоре, не направляются на оплату стоимости мебели, бытового оборудования, предмета интерьера и работ по их установке, а также работ по ремонту, и (или) перепланировке (переустройству), изменению назначения жилого помещения.