

ДОГОВОР № ДДУ-
участия в долевом строительстве жилого дома

г. Когалым

«__» _____ 202__года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сигрупп Урал», ИНН: 7422042139, ОГРН: 1087422000676, дата регистрации: 28.03.2008 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Озерску Челябинской области, КПП: 860801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Береговая дом 47, офис 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **генерального директора Семенова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава**, с одной стороны, и

гр. _____, дата рождения: _____. Место рождения: _____. Паспорт гражданина РФ: серия _____, код подразделения: _____, выдан _____, дата выдачи: _____. Адрес регистрации: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства, далее также «Участник»**», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения.

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

1.1.1. Жилой дом №36, р-н Пионерный, г. Когалым, Тюменская обл., ХМАО – Югра, этажность здания – 3 (три), общая площадь жилого здания – **2 648,7** м.кв., материал наружных стен и каркаса объекта – иной вид материалов наружных стен и каркасов (силикатный блок), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многпустотные плиты, класс энергоэффективности - «А», сейсмостойкость – не установлена, район сейсмически не активен, расположенный на землях населенных пунктов с кадастровым номером **86:17:0010212:485** общей площадью **4 885 кв.м**, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Когалым, ул. Дорожников, принадлежащем Застройщику на основании **Договора аренды № 5361 от 08.12.2023 г.**, зарегистрированном **12.12.2023 г.** в Управлении Росреестра по ХМАО – Югре, запись регистрации **86:17:0010212:485-86/045/2023-2**, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (далее – Дом).

1.1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (далее также Квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства (далее также Участнику) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (далее также Участника).

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Участник _____

1.1.4. Участник долевого строительства (далее также Участник) – гражданин или юридическое лицо направляющий(ее) денежные средства на финансирование долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях возмещения затрат на такое строительство и возникновения у участника долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

2. Юридические основания к заключению Договора.

2.1. Юридическими основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон 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 - Закон);
- Договор аренды земельного участка № 5361 от 08.12.2023г., зарегистрирован 12.12.2023 г. в Управлении Росреестра по ХМАО – Югре, запись регистрации 86:17:0010212:485-86/045/2023-2, срок аренды установлен до 07.10.2028 г.;
- Разрешение на строительство № 86-17-751-2024 от 12.04.2024 г., выдано Муниципальным казенным учреждением Администрации города Когалыма, со сроком действия до 12.07.2025 г.;
- Градостроительный план земельного участка № РФ-86-3-01-0-00-2023-1093 от 25.12.2023г.;
- Проект планировки и межевания территории района «Пионерный» в городе Когалыме утвержден постановлением Муниципального казенного учреждения «Администрации города Когалыма» от 17.11.2023 г. № 2272;
- Положительное заключение экспертизы проектной документации №86-2-1-2-015262-2024 от 03.04.2024 г., выдано ООО Региональный информационный центр по ценообразованию в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве «Челинформцентр»;
- Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий №86-2-1-1-015069-2024 от 02.04.2024 г., выдано ООО «Межрегиональная Негосударственная Экспертиза»;
- Проектная декларация о строительстве объекта (наименование объекта – согласно разрешения на строительство № 86-000509 от 24.04.2024г. «Жилой дом №36, р-н Пионерный, г. Когалым, Тюменская обл., ХМАО-Югра», размещена 24.04.2024г. на официальном сайте Застройщика: <http://сигруппурал.рф/> со всеми изменениями, а также в ЕИСЖС на официальном сайте <http://нашдом.рф/>.

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

3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) указанный в п.1.1.1 настоящего договора многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного многоквартирного Дома передать ___-комнатную Квартину № ___ (_____) (строительный), проектной площадью с учетом площади лоджии, балкона – ___ (_____) квадратных метров, находящуюся на ___ (_____) этаже, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять ___-комнатную Квартину № ___ (_____) (строительный), проектной площадью с учетом площади лоджии, балкона – ___ (_____) квадратных метров, находящуюся на ___ (_____) этаже при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Общая приведенная площадь жилого помещения (Квартины) состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии или балкона, с понижающими коэффициентами 0,5 или 0,3 соответственно.

3.2. Общая проектная площадь Квартины без учета площади лоджии, балкона составляет – ___ (_____) квадратных метров.

3.3. Срок завершения строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – **не позднее «25» июля 2025 года. Застройщик вправе единожды перенести срок**

Участник _____

завершения строительства и срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не позднее чем до «30» декабря 2025 года, при этом срок, указанный в п. 3.4. настоящего договора, остаётся без изменений.

3.4. Срок передачи Участнику Квартиры в степени готовности в соответствии с п. 5.1.3. настоящего Договора – не позднее «30» декабря 2025 года. В случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный в п.3.3 настоящего Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику оформляется дополнительным соглашением.

3.5. Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, указанного в п. 1. 1. 1 настоящего Договора, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие: на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.).

4. Цена договора. Порядок расчетов.

4.1. Цена настоящего договора составляет _____, ____ (_____ миллиона _____ тысяч рублей _____ копеек), (НДС не предусмотрен), исходя из общей проектной площади Квартиры и площади лоджии с применением коэффициента 0,5.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора.

4.2. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в собственность.

4.3. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома/Квартиры и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом, денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Закона Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ и сумму экономии (в случае ее образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый Участником в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому последними для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

– **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, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

– **Депонент:** _____

– **Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Си Групп Урал»

– **Депонируемая сумма:** сумма, указанная в п.4.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве;

– **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования на счет эскроу:** в соответствии с п.4.5. настоящего Договора участия в долевом строительстве;

– **Срок условного депонирования денежных средств:** 30.06.2026 г.;

– **Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

а) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

б) сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

Участник _____

в) При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному между ПАО Сбербанк - кредитор и ООО «СЗ «СГУ» - заемщик на финансирование затрат по строительству Объекта: «Жилой дом № 36, р-н Пионерный, г. Когалым, Тюменская обл., ХМАО-Югра», средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в банке ПАО «Сбербанк России» № 40702810272370018770;

– **Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:** № 40702810272370018770.

4.5. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета **после государственной регистрации настоящего Договора** в следующем порядке:

4.5.1. Сумму в размере _____, __ (_____ миллиона _____ тысяч рублей _____ копеек) Участник обязуется перечислить в соответствии с п. 4.4 Договора **после государственной регистрации настоящего Договора, в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.**

4.6. В срок не позднее 3 (трех) дней с момента возникновения основания для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, а также п. 4.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве Застройщик обязуется уведомить Участника об изменении банковских реквизитов с обязательным указанием актуальных банковских реквизитов для перечисления ежемесячных платежей в счет оплаты цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора долевого участия, если на дату возникновения оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, задолженность по оплате оставшейся суммы от цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора долевого участия, Участником не погашена.

4.7. Данное уведомление направляется Участнику заказным письмом с описью вложения на почтовый адрес, указанный Участником при заключении настоящего Договора долевого участия или указанный в извещении, направленном Участником в соответствии с п. 5.3.9 настоящего Договора долевого участия, либо вручается нарочно с обязательным проставлением подписи в подтверждение получения и даты получения при условии сверки уполномоченным лицом Застройщика личности Участника по действующему удостоверению личности. В соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ уведомление Застройщика считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от Участника, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

4.8. С момента доставки Участнику уведомления Застройщика об изменении банковских реквизитов для оплаты по настоящему Договору долевого участия Участник обязан производить все платежи на указанные Застройщиком в таком уведомлении банковские реквизиты.

4.9. Участник, допустивший просрочку исполнения обязательств по оплате задолженности по настоящему Договору участия в долевом строительстве в связи с зачислением денежных средств на недействующие банковские реквизиты Застройщика, в том числе, счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора участия в долевом строительстве, несет ответственность, предусмотренную п. 8.5 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

5. Права и обязанности Сторон.

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее **«25» июля 2025 года** Застройщик вправе завершить строительство Дома досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению в соответствии с Федеральным законом 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».

Участник _____

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектной, технической и иной разрешительной документацией и передать Участнику Квартиру с **внутренней чистовой отделкой** в следующем исполнении:

- **жилые комнаты / коридоры / кухня:** стены - оклейка обоями; пол – линолеум; потолок - натяжной потолок;
- **санузлы:** стены - окраска водоэмульсионной краской; пол - керамическая плитка; потолок - окраска водоэмульсионной краской;
- **балкон/лоджия:** стены - декоративная штукатурка; пол - железобетонная плита без стяжки, потолок - окраска фасадной краской;
- **система отопления:** двухтрубная вертикальная с установкой радиаторов;
- **система водоснабжения:** отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой водомерного узла, установкой системы пожаротушения «роса», с внутриквартирной разводкой, с установкой сантехнических приборов (смеситель - в ванной, смеситель - на кухне);
- **система канализации:** отвод от канализационного стояка с внутриквартирной разводкой, с установкой сантехнических приборов (умывальник, ванна, унитаз - в санузлах; мойка - на кухне)
- **электрооборудование:** внутриквартирная электрическая разводка с установкой приборов учета, установкой выключателей и розеток, без электроплиты;
- **остекление оконных проемов:** 2-х камерные стеклопакеты из ПВХ профилей белого цвета с установкой пластиковых откосов и подоконной доски;
- **остекление лоджий и балконов:** из ПВХ профилей белого цвета с однокамерным стеклопакетом в верхней части, в нижней части с заполнением сэндвич панелью, с установкой с внутренней стороны металлического ограждения из профильной трубы;
- **межкомнатные ламинированные двери;**
- **входная металлическая дверь** внутреннего/наружного открывания с внешним наличником серии «стандарт».

Стороны договорились, что вид финишной отделки для жилого помещения носит характер «эконом» класса и не предполагает использование Застройщиком дорогостоящих материалов.

5.1.4. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи их по акту приема-передачи Участнику, либо до наступления события, указанного в п.6.6. настоящего Договора.

5.1.5. По требованию Участника представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

Подписывая настоящий договор, Участник подтверждает, что уведомлен Застройщиком о том, что вся необходимая и обязательная к ознакомлению Участником в соответствии с положениями действующего законодательства РФ информация и документация о Застройщике и объекте долевого строительства размещена в Единой информационной системе жилищного строительства «Дом.рф», на сайте Застройщика сигруппурал.рф, а также обязуется с должной осмотрительностью и добросовестностью в срок до «25» июля 2025 г., с учетом положений п. 3.3 настоящего договора «30» декабря 2025 г. производить ознакомление со всей вышеуказанной информацией и документацией посредством обращения к информационным ресурсам Единой информационной системе жилищного строительства «Дом.рф», сайта Застройщика <http://сигруппурал.рф/>.

5.1.6. В установленном порядке и в срок вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

5.1.7. В установленном порядке и в срок вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

Участник _____

- 5.1.8. Опубликовать изменения, указанные в п. п. 5.1.4 и 5.1.5 в порядке, и в срок установленном для опубликования проектной декларации.
- 5.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.
- 5.2. Застройщик имеет право:**
- 5.2.1. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих права Участника.
- 5.2.2. Вносить в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дома в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.
- 5.3. Участник обязуется:**
- 5.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и производить выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.
- 5.3.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи в порядке, на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.
- 5.3.3. Учитывая достижение сторонами договора соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта является полученное Застройщиком разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания передаточного акта на Квартиру после ввода жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Квартиры при условии выполнения Застройщиком в Квартире работ, указанных в п. 5.1.3 настоящего договора.
- 5.3.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, техобслуживанию соразмерно площади Квартиры и/или согласно показаний приборов учета за период с даты ввода жилого дома в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Квартиру или составления иного документа о передаче в том числе одностороннего акта о передаче квартиры, составленного и подписанного Застройщиком в соответствии с п.6.6. настоящего Договора. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.
- 5.3.5. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить (сообщить) об этом Застройщику.
- 5.3.6. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переоборудование, возведение внутриквартирных перегородок, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, изменений в несущих конструкциях и т.д.) без согласования с Застройщиком.
- 5.3.7. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры, самостоятельно нести затраты по содержанию переданной Квартиры (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы), техническому обслуживанию.
- 5.3.8. Самостоятельно обеспечить и в связи с этим нести все расходы связанные:
- с государственной регистрацией настоящего Договора, всех дополнений и изменений к нему;
 - с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.
- При этом риск наступления неблагоприятных последствий в связи с неисполнением, надлежащим исполнением обязательств, предусмотренных п. 5.3.5. несет Участник.
- 5.3.9. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) дней письменно извещать Застройщика.
- 5.3.10. Письменно уведомлять Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования.
- 5.3.11. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. Требовать от Застройщика предоставление документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.2. Получать информацию от Застройщика о ходе выполнения настоящего Договора, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

6. Передача Квартиры.

6.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения (квартиры), а также иная информация по усмотрению Сторон настоящего Договора.

6.2. Передача Квартиры осуществляется Застройщиком не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру не позднее предусмотренного настоящим Договором срока. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к принятию Квартиры, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанности, по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, в случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Квартиры, которые делают ее непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

6.6. В случае уклонения Участника от принятия Квартиры в указанный п.6.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 6.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 1 (одного) месяца со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику, составляет односторонний акт о передаче Квартиры за исключением случая досрочной передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

7. Качество Квартиры. Гарантии качества.

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

7.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Участнику Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры.

7.4. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры 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.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Ответственность Сторон и расторжение настоящего Договора.

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

8.3. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора производится Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8.4. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник 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.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Квартиры на 2 (два) месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.6.5. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству жилого помещения (Квартиры);
- нарушения Застройщиком обязанностей, по уведомлению Участника о прекращении поручительства до истечения срока действия поручительства в срок не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства, в случае если исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору будет обеспечиваться поручительством банка.

8.7. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.8. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным в п.8.6., в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, а в случае расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с п. 8.7. настоящего договора в течение в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

8.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных пп. 8.3., 8.4., Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном п.6.4 настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником 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 от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

8.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.11. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.п. 8.3., 8.4. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

8.12. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п.п.8.8., 8.11. сроков возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

8.13. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

8.14. Настоящий Договор может быть расторгнут по иным основаниям в порядке и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

Участник _____

9.1. Стороны могут быть освобождены полностью или частично от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору в случае действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, наступивших после заключения Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные явления: наводнения, землетрясения, пожар, запретительные действия государственных органов, военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.п. Форс-мажорные обстоятельства подтверждаются документами уполномоченных (компетентных) органов.

9.2. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных) срок выполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

9.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор без применения мер ответственности.

10. Уступка прав требований по настоящему Договору.

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

10.2. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

10.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

10.4. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п.10.3 настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Срок действия Договора.

11.1. Настоящий Договор все изменения и дополнения к нему подлежат государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны обе Стороны настоящего Договора.

11.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

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

12.3. План создаваемого объекта недвижимого имущества (Дома) или выкопировка из него с указанием его местоположения и количества, находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества (Дома) жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений, является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

12.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.5. Стороны договорились разрешать возникающие между ними споры и разногласия, возникшие в ходе исполнения настоящего Договора путем проведения переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами их уполномоченными представителями, так и обмен письменными сообщениями.

Данный пункт не устанавливает соблюдения обязательного претензионного порядка для Сторон, носит рекомендательный характер и не обязателен к исполнению Участником долевого

Участник _____

строительства в соответствии с положениями Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

12.6. Участник подтверждает свое ознакомление со всей необходимой и полезной информацией при приобретении жилого помещения в порядке участия в долевом строительстве, в том числе с проектной документацией, проектной декларацией, документацией, содержащей сведения о Застройщике и объекте долевого строительства, проектом договора долевого участия, а также не возражает против планировки квартиры, материалов, используемых Застройщиком при строительстве, возможных незначительных изменений, вносимых Застройщиком в проектную документацию на строительство объекта, если такие изменения произведены с учетом требований СНиПов, ГОСТов, технических регламентов и иных стандартов, а также не влияют на качество объекта долевого строительства и не препятствуют использованию помещения по прямому его назначению.

12.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе, по одному для каждой из Сторон, обладающих равной юридической силой. Экземпляр для учетно-регистрационного органа (для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу- Югре) предоставляется работником многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг посредством сканирования в электронную форму. Учетно-регистрационные действия подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости без проставления специальной регистрационной надписи на правоустанавливающих документах, представленных заявителем на бумажных носителях.

12.9. Перечень приложений к настоящему Договору:

- Приложение №1 – План Квартиры (выкопировка из поэтажного плана Дома, в котором графически обозначена Квартира).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых 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, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

14. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

Участник _____

План Квартиры
(выкопировка из поэтажного плана Дома, в котором графически обозначена Квартира).

**ДОГОВОР № ДДУ-
участия в долевом строительстве жилого дома**

г. Когалым

«__» _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сигрупп Урал», ИНН: 7422042139, ОГРН: 1087422000676, дата регистрации: 28.03.2008 г., наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Озерску Челябинской области, КПП: 860801001; адрес (место нахождения) иного органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности: Россия, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра, г. Когалым, ул. Береговая дом 47, офис 1, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Семенова Игоря Анатольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гр. _____, дата рождения: _____. Место рождения: _____. Паспорт гражданина РФ: серия _____, код подразделения: _____, выдан _____, дата выдачи _____. Адрес регистрации: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства, далее также «Участник**», с другой стороны,

именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

5. Термины и определения.

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

5.1.1. **Жилой дом №36, р-н Пионерный, г. Когалым, Тюменская обл., ХМАО – Югра**, этажность здания – 3 (три), общая площадь жилого здания – **2 648,7** м.кв., материал наружных стен и каркаса объекта – иной вид материалов наружных стен и каркасов (силикатный блок), материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные многопустотные плиты, класс энергоэффективности - «А», сейсмостойкость – не установлена, район сейсмически не активен, расположенный на землях населенных пунктов с кадастровым номером **86:17:0010212:485** общей площадью **4 885 кв.м**, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Когалым, ул. Дорожников, принадлежащем Застройщику на основании **Договора аренды № 5361 от 08.12.2023 г.**, зарегистрированном **12.12.2023 г.** в Управлении Росреестра по ХМАО – Югре, запись регистрации **86:17:0010212:485-86/045/2023-2**, разрешенное использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (далее – Дом).

5.1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение (далее также Квартира) или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства (далее также Участнику) после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства (далее также Участника).

5.1.3. Застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Участник _____

5.1.4. Участник долевого строительства (далее также Участник) – гражданин или юридическое лицо направляющий(ее) денежные средства на финансирование долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях возмещения затрат на такое строительство и возникновения у участника долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости.

6. Юридические основания к заключению Договора.

6.1. Юридическими основаниями для заключения настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон 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 - Закон);
- Договор аренды земельного участка № 5361 от 08.12.2023г., зарегистрирован 12.12.2023 г. в Управлении Росреестра по ХМАО – Югре, запись регистрации 86:17:0010212:485-86/045/2023-2, срок аренды установлен до 07.10.2028 г.;
- Разрешение на строительство № 86-17-751-2024 от 12.04.2024 г., выдано Муниципальным казенным учреждением Администрации города Когалыма, со сроком действия до 12.07.2025 г.;
- Градостроительный план земельного участка № РФ-86-3-01-0-00-2023-1093 от 25.12.2023г.;
- Проект планировки и межевания территории района «Пионерный» в городе Когалыме утвержден постановлением Муниципального казенного учреждения «Администрации города Когалыма» от 17.11.2023 г. № 2272;
- Положительное заключение экспертизы проектной документации №86-2-1-2-015262-2024 от 03.04.2024 г., выдано ООО Региональный информационный центр по ценообразованию в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве «Челинформцентр»;
- Положительное заключение экспертизы результатов инженерных изысканий №86-2-1-1-015069-2024 от 02.04.2024 г., выдано ООО «Межрегиональная Негосударственная Экспертиза»;
- Проектная декларация о строительстве объекта (наименование объекта – согласно разрешения на строительство № 86-000509 от 24.04.2024г. «Жилой дом №36, р-н Пионерный, г. Когалым, Тюменская обл., ХМАО-Югра», размещена 24.04.2024г. на официальном сайте Застройщика: <http://сигруппурал.рф/> со всеми изменениями, а также в ЕИСЖС на официальном сайте <http://нашдом.рф/>.

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

7. Предмет Договора.

7.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц, построить (создать) указанный в п.1.1.1 настоящего договора многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию данного многоквартирного Дома передать ___-комнатную Квартину № ___ (_____) (строительный), проектной площадью с учетом площади лоджии, балкона – ___ (_____) квадратных метров, находящуюся на ___ (_____) этаже, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять ___-комнатную Квартину № ___ (_____) (строительный), проектной площадью с учетом площади лоджии, балкона – ___ (_____) квадратных метров, находящуюся на ___ (_____) этаже при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Общая приведенная площадь жилого помещения (Квартины) состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии или балкона, с понижающими коэффициентами 0,5 или 0,3 соответственно.

7.2. Общая проектная площадь Квартины без учета площади лоджии, балкона составляет – ___ (_____) квадратных метров.

7.3. Срок завершения строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома – **не позднее «25» июля 2025 года. Застройщик вправе единожды перенести срок**

Участник _____

завершения строительства и срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, но не позднее чем до «30» декабря 2025 года, при этом срок, указанный в п. 3.4. настоящего договора, остаётся без изменений.

7.4. Срок передачи Участнику Квартиры в степени готовности в соответствии с п. 5.1.3. настоящего Договора – не позднее «30» декабря 2025 года. В случае, если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный в п.3.3 настоящего Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Квартиры Участнику оформляется дополнительным соглашением.

7.5. Стороны настоящего Договора определили, что в течение срока действия настоящего Договора Застройщик имеет право осуществить работы по преобразованию земельного участка, указанного в п. 1. 1. 1 настоящего Договора, путем его разделения на земельные участки с выделением отдельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.), а Участник подписанием настоящего Договора подтверждает свое согласие: на преобразование земельного участка, в том числе его разделение на земельные участки с выделением отдельных земельных участков (в том числе работы по утверждению границ участка, по постановке его на кадастровый учет, изменению разрешенного использования, внесению изменений в договор аренды, перезаключению договора аренды и т.д.).

8. Цена договора. Порядок расчетов.

8.1. Цена настоящего договора составляет _____,00 (_____ рублей 00 копеек), (НДС не предусмотрен), исходя из общей проектной площади Квартиры и площади лоджии с применением коэффициента 0,5.

Цена договора является неизменной на протяжении действия настоящего Договора.

8.2. В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Квартиры, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, в собственность.

8.3. Цена Договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома/Квартиры и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом, денежных средств на оплату услуг Застройщика, предусмотренных частью 1 статьи 18 Закона Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ и сумму экономии (в случае ее образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

8.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый Участником в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому последними для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

– **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, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

– **Депонент:** _____

– **Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «Си Групп Урал»

– **Депонируемая сумма:** сумма, указанная в п.4.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве;

– **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования на счет эскроу:** в соответствии с п.4.5. настоящего Договора участия в долевом строительстве;

– **Срок условного депонирования денежных средств:** 30.06.2026 г.;

– **Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

г) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

д) сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

Участник _____

е) При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии, заключенному между ПАО Сбербанк - кредитор и ООО «СЗ «СГУ» - заемщик на финансирование затрат по строительству Объекта: «Жилой дом № 36, р-н Пионерный, г. Когалым, Тюменская обл., ХМАО-Югра», средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в банке ПАО «Сбербанк России» № 40702810272370018770;

– Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: № 40702810272370018770.

8.5. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке:

8.5.1. Сумму в размере _____, ____ (_____ рублей 00 копеек) Участник обязуется перечислить в соответствии с п. 4.4 Договора после государственной регистрации настоящего Договора, в срок не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Общие формулировки по расчетам:

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ – не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере _____, - не позднее ... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме _____ на срок _____.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ (указывается при наличии) 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.

При использовании программы «Ипотека в рассрочку»:

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в течение _____ (_____) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере _____ рублей перечисляется на счет эскроу в срок _____.

При использовании СБР:

• при выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

Участник _____

✓ расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в _____ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

✓ *при единовременной выдаче кредита:* перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

✓ *при выдаче кредита частями:*

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве;

• *при выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:*

✓ расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в _____ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

✓ *при единовременной выдаче кредита:*

перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

✓ *при выдаче кредита частями:*

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,
- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,
- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;
- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве.

8.6. В срок не позднее 3 (трех) дней с момента возникновения основания для перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы в соответствии с ч. 6 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 N 214-ФЗ, а также п. 4.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве Застройщик обязуется уведомить Участника об изменении банковских реквизитов с обязательным указанием актуальных банковских реквизитов для перечисления ежемесячных платежей в счет оплаты цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора долевого участия, если на дату возникновения оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, задолженность по оплате оставшейся суммы от цены договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора долевого участия, Участником не погашена.

8.7. Данное уведомление направляется Участнику заказным письмом с описью вложения на почтовый адрес, указанный Участником при заключении настоящего Договора долевого участия или указанный в извещении, направленном Участником в соответствии с п. 5.3.9 настоящего Договора долевого участия, либо вручается нарочно с обязательным проставлением подписи в подтверждение получения и даты получения при условии сверки уполномоченным лицом Застройщика личности Участника по действующему удостоверению личности. В соответствии со ст. 165.1 Гражданского кодекса РФ уведомление Застройщика считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило Участнику, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от Участника, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

8.8. С момента доставки Участнику уведомления Застройщика об изменении банковских реквизитов для оплаты по настоящему Договору долевого участия Участник обязан производить все платежи на указанные Застройщиком в таком уведомлении банковские реквизиты.

8.9. Участник, допустивший просрочку исполнения обязательств по оплате задолженности по настоящему Договору участия в долевом строительстве в связи с зачислением денежных средств на недействующие банковские реквизиты Застройщика, в том числе, счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.4. настоящего Договора участия в долевом строительстве, несет ответственность, предусмотренную п. 8.5 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

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

На основании ст.ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств

перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, уступка прав требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

13. Права и обязанности Сторон.

13.1. Застройщик обязуется:

13.1.1. Обеспечить строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод в эксплуатацию Дома не позднее **«25» июля 2025 года** Застройщик вправе завершить строительство Дома досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

13.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению в соответствии с Федеральным законом 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».

13.1.3. Построить Дом в соответствии с проектной, технической и иной разрешительной документацией и передать Участнику Квартиру с **внутренней чистовой отделкой** в следующем исполнении:

- **жилые комнаты / коридоры / кухня:** стены - оклейка обоями; пол – линолеум; потолок - натяжной потолок;
- **санузлы:** стены - окраска водоэмульсионной краской; пол - керамическая плитка; потолок - окраска водоэмульсионной краской;
- **балкон/лоджия:** стены - декоративная штукатурка; пол - железобетонная плита без стяжки, потолок - окраска фасадной краской;
- **система отопления:** двухтрубная вертикальная с установкой радиаторов;
- **система водоснабжения:** отвод от стояков горячего и холодного водоснабжения с установкой водомерного узла, установкой системы пожаротушения «роса», с внутриквартирной разводкой, с установкой сантехнических приборов (смеситель - в ванной, смеситель - на кухне);
- **система канализации:** отвод от канализационного стояка с внутриквартирной разводкой, с установкой сантехнических приборов (умывальник, ванна, унитаз - в санузлах; мойка - на кухне)
- **электрооборудование:** внутриквартирная электрическая разводка с установкой приборов учета, установкой выключателей и розеток, без электроплиты;
- **остекление оконных проемов:** 2-х камерные стеклопакеты из ПВХ профилей белого цвета с установкой пластиковых откосов и подоконной доски;
- **остекление лоджий и балконов:** из ПВХ профилей белого цвета с однокамерным стеклопакетом в верхней части, в нижней части с заполнением сэндвич панелью, с установкой с внутренней стороны металлического ограждения из профильной трубы;
- **межкомнатные ламинированные двери;**
- **входная металлическая дверь** внутреннего/наружного открывания с внешним наличником серии «стандарт».

Стороны договорились, что вид финишной отделки для жилого помещения носит характер «эконом» класса и не предполагает использование Застройщиком дорогостоящих материалов.

13.1.4. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи их по акту приема-передачи Участнику, либо до наступления события, указанного в п.6.6. настоящего Договора.

13.1.5. По требованию Участника представить для ознакомления:

- разрешение на строительство;
- технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок.

Участник _____

Подписывая настоящий договор, Участник подтверждает, что уведомлен Застройщиком о том, что вся необходимая и обязательная к ознакомлению Участником в соответствии с положениями действующего законодательства РФ информация и документация о Застройщике и объекте долевого строительства размещена в Единой информационной системе жилищного строительства «Дом.рф», на сайте Застройщика сигруппурал.рф, а также обязуется с должной осмотрительностью и добросовестностью в срок до «25» июля 2025 г., с учетом положений п. 3.3 настоящего договора «30» декабря 2025 г. производить ознакомление со всей вышеуказанной информацией и документацией посредством обращения к информационным ресурсам Единой информационной системе жилищного строительства «Дом.рф», сайта Застройщика [http://сигруппурал.рф/](http://сигруппурал.рф).

13.1.6. В установленном порядке и в срок вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

13.1.7. В установленном порядке и в срок вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации.

13.1.8. Опубликовать изменения, указанные в п. п. 5.1.4 и 5.1.5 в порядке, и в срок установленном для опубликования проектной декларации.

13.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

13.2. Застройщик имеет право:

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

13.2.2. Вносить в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также изменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершению строительства Дома в целом и Квартиры в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

13.3. Участник обязуется:

13.3.1. Принять участие в финансировании долевого строительства Дома и производить выплаты в размерах, порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

13.3.2. Принять Квартиру по акту приема-передачи в порядке, на условиях и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

13.3.3. Учитывая достижение сторонами договора соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта является полученное Застройщиком разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания передаточного акта на Квартиру после ввода жилого дома в эксплуатацию по причине недостатков отделки Квартиры при условии выполнения Застройщиком в Квартире работ, указанных в п. 5.1.3 настоящего договора.

13.3.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта на Квартиру, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, техобслуживанию соразмерно площади Квартиры и/или согласно показаний приборов учета за период с даты ввода жилого дома в эксплуатацию и до подписания сторонами передаточного акта на Квартиру или составления иного документа о передаче в том числе одностороннего акта о передаче квартиры, составленного и подписанного Застройщиком в соответствии с п.6.6. настоящего Договора. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

13.3.5. В случае обнаружения недостатков Квартиры немедленно заявить (сообщить) об этом Застройщику.

13.3.6. До государственной регистрации права собственности на Квартиру не производить в ней работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переоборудование, возведение внутриквартирных перегородок, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, изменений в несущих конструкциях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

Участник _____

13.3.7. С момента подписания акта приема–передачи Квартиры, самостоятельно нести затраты по содержанию переданной Квартиры (коммунальные платежи и эксплуатационные расходы), техническому обслуживанию.

13.3.8. Самостоятельно обеспечить и в связи с этим нести все расходы связанные:

- с государственной регистрацией настоящего Договора, всех дополнений и изменений к нему;
- с государственной регистрацией права собственности на Квартиру.

При этом риск наступления неблагоприятных последствий в связи с неисполнением, надлежащим исполнением обязательств, предусмотренных п. 5.3.5. несет Участник.

13.3.9. Обо всех изменениях платежных, почтовых и других реквизитов Участник обязан в течение 5 (Пяти) дней письменно извещать Застройщика.

13.3.10. Письменно уведомлять Застройщика об уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав требования.

13.3.11. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

13.4. Участник вправе:

13.4.1. Требовать от Застройщика предоставление документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

13.4.2. Получать информацию от Застройщика о ходе выполнения настоящего Договора, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

14. Передача Квартиры.

14.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи. В акте приема-передачи указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения (квартиры), а также иная информация по усмотрению Сторон настоящего Договора.

14.2. Передача Квартиры осуществляется Застройщиком не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

14.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Квартиру не позднее предусмотренного настоящим Договором срока. При этом Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры.

14.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к принятию Квартиры, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

14.5. Участник до подписания акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, и отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанности, по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, в случае если Квартира построена Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Квартиры, которые делают ее непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

14.6. В случае уклонения Участника от принятия Квартиры в указанный п.6.4. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п. 6.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении 1 (одного) месяца со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику, составляет односторонний акт о передаче Квартиры за исключением случая досрочной передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче Квартиры.

15. Качество Квартиры. Гарантии качества.

15.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

15.2. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Участнику Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры.

15.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартиры.

15.4. Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры 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.

15.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

16. Ответственность Сторон и расторжение настоящего Договора.

16.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

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

16.3. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены Договора производится Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

16.4. В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

16.5. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник 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.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Квартиры на 2 (два) месяца;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п.6.5. настоящего Договора;
- существенного нарушения требований к качеству жилого помещения (Квартиры);
- нарушения Застройщиком обязанностей, по уведомлению Участника о прекращении поручительства до истечения срока действия поручительства в срок не позднее чем за один месяц до даты прекращения поручительства, в случае если исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору будет обеспечиваться поручительством банка.

16.7. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

16.8. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным в п.8.6., в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора, а в случае расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с п. 8.7. настоящего договора в течении в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

16.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, предусмотренных пп. 8.3., 8.4., Застройщик вправе расторгнуть настоящий договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику в порядке, предусмотренном п.6.4 настоящего Договора, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником 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 от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора.

16.10. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

16.11. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.п. 8.3., 8.4. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

16.12. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п.п.8.8., 8.11. сроков возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса Застройщик уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

16.13. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

16.14. Настоящий Договор может быть расторгнут по иным основаниям в порядке и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

17. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

17.1. Стороны могут быть освобождены полностью или частично от ответственности за невыполнение обязательств по настоящему Договору в случае действия непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, наступивших после заключения Договора. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся стихийные явления: наводнения, землетрясения, пожар, запретительные действия государственных органов, военные действия, эпидемии, крупномасштабные забастовки и т.п. Форс-мажорные обстоятельства подтверждаются документами уполномоченных (компетентных) органов.

17.2. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных) срок выполнения обязательств по Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали эти обстоятельства.

17.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор без применения мер ответственности.

18. Уступка прав требований по настоящему Договору.

18.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

18.2. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры.

18.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

18.4. Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п.10.3 настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

19. Срок действия Договора.

19.1. Настоящий Договор все изменения и дополнения к нему подлежат государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

19.2. Подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, обязаны обе Стороны настоящего Договора.

19.3. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

20. Заключительные положения.

20.1. 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.

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

20.3. План создаваемого объекта недвижимого имущества (Дома) или выкопировка из него с указанием его местоположения и количества, находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества (Дома) жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений, является неотъемлемым приложением к настоящему Договору.

20.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

20.5. Стороны договорились разрешать возникающие между ними споры и разногласия возникшие в ходе исполнения настоящего Договора путем проведения переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами их уполномоченными представителями, так и обмен письменными сообщениями.

Данный пункт не устанавливает соблюдения обязательного претензионного порядка для Сторон, носит рекомендательный характер и не обязателен к исполнению Участником долевого строительства в соответствии с положениями Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

20.6. Участник подтверждает свое ознакомление со всей необходимой и полезной информацией при приобретении жилого помещения в порядке участия в долевом строительстве, в том числе с проектной документацией, проектной декларацией, документацией, содержащей сведения о Застройщике и объекте долевого строительства, проектом договора долевого участия, а также не возражает против планировки квартиры, материалов, используемых Застройщиком при строительстве, возможных незначительных изменений, вносимых Застройщиком в проектную документацию на строительство объекта, если такие изменения произведены с учетом требований СНиПов, ГОСТов, технических регламентов и иных стандартов, а также не влияют на качество объекта долевого строительства и не препятствуют использованию помещения по прямому его назначению.

20.7. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации.

20.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на бумажном носителе, по одному для каждой из Сторон, обладающих равной юридической силой. Экземпляр для учетно-регистрационного органа (для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу- Югре) предоставляется работником многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг посредством сканирования в электронную форму. Учетно-регистрационные действия подтверждаются выпиской из Единого государственного реестра недвижимости без проставления специальной регистрационной надписи на правоустанавливающих документах, представленных заявителем на бумажных носителях.

20.9. Перечень приложений к настоящему Договору:

- Приложение №1 – План Квартиры (выкопировка из поэтажного плана Дома, в котором графически обозначена Квартира).

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком, в целях исполнения настоящего Договора. При этом Сторонами под персональными данными понимаются: фамилия, имя, а также отчество (если иное не вытекает из закона или национального обычая), дата рождения, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер паспорта, кем и когда выдан), данные миграционной карты, документа, подтверждающего право иностранного гражданина или лица без гражданства на пребывание (проживание) в Российской Федерации, адрес постоянной регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания (если отличается), а также иная информация, имеющая отношение к личности, сведения и информация на бумажных, электронных носителях, которые стали доступны и/или переданы Застройщику Участником долевого строительства лично, через третьих лиц или иным способом, в целях заключения, совершения гражданско-правовых сделок сторонами между сторонами или третьими лицами. Под

обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых 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, в том числе третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Сторонами определено, что не допускается публичное обнародование персональных, данных в средствах массовой информации, а также размещение в информационно-телекоммуникационных сетях. Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Участником долевого строительства путем расторжения настоящего Договора.

14. Адреса, реквизиты и подписи сторон.

План Квартиры
(выкопировка из поэтажного плана Дома, в котором графически о