

**ДОГОВОР № СД 10-  
об участии в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Красноярск

\_\_\_\_\_ 2020 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «СтройДом»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора **Фроловой Натальи Викторовны**, действующей на основании Устава, и

**ФИО**, года рождения, место рождения, паспорт, выдан года, код подразделения, зарегистрированный по адресу: г., ул., д., кв., именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», действующий от своего имени, совместно именуемые «**Стороны**», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – **Закон 214-ФЗ**), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (далее – **Договор**) о следующем:

**1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ:**

**1.1 Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, опубликованной на официальном сайте в сети «Интернет» по адресу: <http://24стройдом.рф>, <https://нашдом.рф>. Изменение данных Застройщика не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору и на действительность настоящего Договора.

**1.2. Земельный участок** – земельный участок, категория земель: земля населенных пунктов, разрешенное использование: размещение многоквартирных жилых домов этажностью от десяти этажей, общая площадь земельного участка **33963 кв.м.**, общая площадь квартир **27 992,6 кв.м.**, кадастровый номер **24:50:000000:193108**, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-т 60 лет образования СССР.

**1.3.** Многоквартирный дом – **многоквартирный жилой дом №10, по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, пр-т. 60 лет образования СССР, «Комплекс жилых домов в 5 микрорайоне жилого района Солнечный в Советском районе г. Красноярска (жилые дома № 8, 9, 10, подземная автостоянка, трансформаторные подстанции (3 шт.))**», строительство которого ведется на Земельном участке.

Секция в осях I-II – 16 этажная секция с четырнадцатью жилыми этажами.

На первом этаже расположено 12 квартир – 12 однокомнатных.

На типовом этаже 12 квартир – восемь однокомнатных и четыре двухкомнатных.

Каждая квартира, кроме жилых комнат, имеет прихожую, кухню и санузел.

Каждая квартира, расположенная выше первого этажа, имеет балкон.

Имеется техническое подполье, технический чердак.

секция в осях III-IV – 16 этажная секция с четырнадцатью жилыми этажами.

На первом этаже расположено 9 квартир – 9 однокомнатных.

На типовом этаже 12 квартир – восемь однокомнатных и четыре двухкомнатных.

Имеется техническое подполье, технический чердак.

секция в осях V-VI – 16 этажная секция с четырнадцатью жилыми этажами.

На первом этаже расположено 9 квартир – 9 однокомнатных.

На типовом этаже 12 квартир – восемь однокомнатных и четыре двухкомнатных.

Имеется техническое подполье, технический чердак.

Общая площадь жилого здания - 36808 кв.м.

Материал наружных стен – кирпич красного и желтого цвета.

Плиты перекрытия и покрытия – сборные железобетонные многпустотные.

Класс энергетической эффективности «В» (высокий).

Сейсмостойкость 6 баллов

**1.4 Объект долевого строительства** – квартира - \_\_\_\_\_комнатная, имеющая № (строительный номер), состоящая из \_\_\_ (\_\_\_) комнаты, расположенная в Многоквартирном жилом доме, на \_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, согласно Описанию Объекта долевого строительства (Приложение №1 к настоящему договору) и его размещению на поэтажном плане этажа многоквартирного дома (Приложение №2 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче Участнику с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п.1.8 настоящего Договора только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором. Одновременно с возникновением права собственности на квартиру участник приобретает долю в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме (лестницы и лестничные холлы, лифты и лифтовые холлы и т.п.), пропорциональную размеру общей площади квартиры в соответствии со ст. ст. 36. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, которое не может быть отчуждено или передано отдельно от права собственности на объект долевого участия.

**1.5 Проектная площадь Объекта долевого строительства** – площадь квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры (с учетом площади балкона исчисленной с понижающим коэффициентом  $K=0,3$  ( $K=0,5$  - для лоджии (если имеются)), площади веранды, исчисленной с коэффициентом  $K=1$ ) является ориентировочной и может измениться по итогам строительства. Проектная площадь квартиры составляет \_\_\_\_\_ кв.м.

**1.6 Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства** – определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров технической инвентаризации и технического паспорта на Многоквартирный дом и Квартиру. Отклонение фактической общей площади квартиры (с учетом площади балкона (лоджии, веранды и т.п.)), установленной по результатам обмеров органов технической инвентаризации от общей площади, указанной в п. 1.5. настоящего договора, стороны признают нормальным, не свидетельствующим о недостатках построенной квартиры и о ненадлежащем исполнении Застройщиком

условий настоящего Договора. При расхождении данных Выписки из ЕГРН на объект, составленного Управлением Росреестра по Красноярскому краю после окончания строительства дома, с площадью квартиры, указанной в настоящем пункте цена договора остается неизменной, при расхождении не более чем на 5% от фактической площади квартиры.

**1.7 Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого участия по настоящему Договору. Цена договора – стоимость конкретного объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.4 настоящего Договора. Стоимость объекта долевого строительства объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не облагается), исходя из стоимости одного квадратного метра \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 (ноль) копеек и проектной площади квартиры, равной \_\_\_\_\_ кв. м.

В указанную сумму включены

- полы: устройство стяжки цпср; - стены: – кирпичные оштукатуренные цпср, перегородки межквартирные – кирпичные оштукатуренные цпср, пазогребневая гипсовая плита;- потолки: расшивка швов плит перекрытия;- двери: входная дверь в квартиру металлическая (толщина металла 1,5 мм, ширина коробки 40 мм) без утеплителя, установлен дверной блок в с/у; - окна: установка оконных блоков без установки подоконной доски и откосов, установка балконных дверей ПВХ без установки откосов (при наличии балкона); - водопровод, канализация, отопление: установлен унитаз, умывальник в с/у, на разводке установлены водосчетчики, отсекающие краны, заглушки; батареи установлены(трубопроводы и батареи без окраски); - электрика: скрытая, разводка полностью по проекту. Концевые сантехнические приборы и оборудование (прочие санприборы), в том числе ванны, полотенцесушители, кухонная электрическая плита, лестница меж этажная, перегородки межкомнатные на Объекте долевого строительства Застройщиком не устанавливаются и не включаются в цену договора и покупается Участником долевого строительства самостоятельно.

**1.8 Отделка помещений** в жилом доме принята Застройщиком, исходя из функциональных и эстетических требований в рамках проекта, при этом Застройщик самостоятельно за счет собственных средств приобретает материалы и выполняет необходимые строительные – монтажные и отделочные работы.

**1.9 Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.10 Уведомление** – оформленное в письменном виде извещение Стороны о желании осуществлении, изменений и дополнений в Договор. Надлежащим образом полученное Уведомление считается письмо, направленное путем почтового отправления с описью вложения, либо предоставленное под роспись Стороне.

**1.11 Дополнительное соглашение** – оформленный в письменном виде двухсторонний документ о внесении, либо о желании осуществлении изменений и дополнений в Договор. Надлежащим образом полученное дополнительное соглашение считается письмо, направленное путем почтового отправления с описью вложения либо предоставленное под роспись Стороне.

**1.12 Уполномоченный орган** – Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии в лице Управления федерально регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**2.2.** В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется самостоятельно или с привлечением других лиц, в предусмотренный настоящим Договором срок, построить (создать) Многоквартирный дом и, после получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства и долю в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме, пропорциональную размеру общей площади Объект долевого строительства в соответствии со ст. ст. 36. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору.

**2.3.** Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема - передачи Объекта в порядке и сроки, установленные разделом 6 настоящего Договора.

**2.4.** Строительство Многоквартирного дома ведется на основании следующих документов:

- Разрешение на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г. выданное Администрации гор. Красноярска
- Разрешение на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г. (внесены изменения от 12.04.2016 г.) выданное Администрации гор. Красноярска
- Разрешения на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г (внесены изменения от 24.07.2017 г.) выданное Администрации гор. Красноярска
- Разрешения на строительство №24-308-181-2015 от 18.06.2015 г (внесены изменения от 19.07.2018 г.) выданное Администрации гор. Красноярска
- Договор купли-продажи земельного участка от 11.05.2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись от 17.07.2015 г. №24-24/001-24/001/024/2015-6841/1
- Выписка ЕГРН от 05.07.2018 г. о внесении изменений о государственной регистрации права на земельный участок, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись №24:50:0000000:193108-24/105/2018-835
- Передаточный акт от 12.04.2018 г.
- Проектная документация на строящийся объект.
- Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору

**1.5** Срок действия разрешения на строительство согласно проектной документации - 18.02.2028г. Срок сдачи Многоквартирного дома будет осуществляться Застройщиком в четвертом квартале 2027 г. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе осуществляется с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию в течении шести месяцев. Застройщик имеет право досрочно передать Объект долевого строительства и долю в общем имуществе Участнику долевого строительства.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

**3.2.** Цена Договора составляет сумму, равную \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

**3.3.** В цену настоящего Договора включена сумма затрат на строительство Многоквартирного дома, в том числе: непосредственно строительные-монтажные работы по созданию Многоквартирного дома, услуги по техническому надзору за строительством (функции

технического заказчика) и авторскому надзору, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, исследования, необходимые согласования и заключения, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; строительство сопутствующих объектов; строительство внешних инженерных сетей и коммуникаций и иных необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства; работ и услуг по присоединению и подключению Многоквартирного дома к внешним источникам снабжения, работ и услуг по вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного дома, т.ч. услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленным банком(ами) Застройщику на строительство Многоквартирного дома, а также агентское вознаграждение, уплачиваемое по агентскому договору и т.п. Вознаграждение Застройщика, как организатора работ по строительству определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономию от строительства).

**3.4.** В цену настоящего Договора не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, в собственность, затраты по регистрации внесения изменений в Договор, а также затраты, связанные с уступкой права требования по Договору. Эти затраты относятся на Участника долевого строительства в полном объеме.

**3.5.** В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора с рассрочкой платежа в соответствии с п. 4.2 Договора, цена может быть изменена путем подписания дополнительного соглашения в случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на 10 % (по данным органа статистики);
- увеличения стоимости энергоносителей более чем на 10 % (по данным органа статистики);
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в связи с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

**3.6.** Цена Объекта долевого строительства, предусмотренная п. 3.1 настоящего Договора, не подлежит изменению в случае, если определенная на основании данных технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит или будет меньше проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего Договора. Сторонами доплата (возврат) денежных средств не происходит.

**3.7.** Государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора, государственную регистрацию дополнительных соглашений к Договору Стороны уплачивают в соответствии с законодательством РФ.

#### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1.** Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), 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: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: ООО «СтройДом»

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек

Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: Общество с ограниченной ответственностью «СтройДом», ИНН / КПП 2465182460/246501001, ОГРН 118 246 803 55 95, Банк ВТБ (ПАО) в г. Красноярске, р/счет 407 028 109 000 300 03 767, к/с 301 018 102 000 000 00 777, БИК 040407777.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей не позднее «\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в ПАО Сбербанк на следующих условиях:

Банк - Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – ПАО Сбербанк.

Срок действия аккредитива: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) календарных дней/ \_\_\_\_\_ (конкретная дата).

Для исполнения аккредитива Участник долевого строительства поручает Застройщику предоставить в ПАО Сбербанк оригинал/ нотариально удостоверенную копию настоящего Договора с отметкой (штампом) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю о государственной регистрации настоящего Договора/органа регистрации прав.

После предоставления документов, указанных в п. \_\_\_\_\_ настоящего Договора, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

**4.2.** Права требования на получение в собственность Объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

#### 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН, ГАРАНТИИ

**5.1. Права и обязанности Застройщика:**

**5.1.1.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства отсутствие на момент заключения настоящего Договора текущих имущественных обязательств и прав третьих лиц на Объект. Застройщик также гарантирует, что в процессе исполнения настоящего Договора имущественные права на Объект не будут закреплены за иными лицами. Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит, за исключением случаев, предусмотренных Законом 214-ФЗ.

**5.1.2.** Цена Объекта долевого строительства, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, может быть изменена в ходе строительства Объекта долевого строительства по основаниям, предусмотренным условиями настоящего пункта, а также условиями п. 3.4. Договора. Цена Договора подлежит увеличению на суммы налогов в случае введения нормативными актами Российской Федерации налогообложения операций по реализации Объектов долевого строительства.

Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;
- внесения изменений в состав Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

**5.1.3.** Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.4., 5.1.2. настоящего Договора.

**5.1.4.** Застройщик обязуется выполнить все работы по строительству Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, и (или) с привлечением третьих лиц.

**5.1.5.** Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим техническим условиям, утвержденных Застройщиком.

**5.1.6.** Застройщик обязуется информировать Участника по вопросам, связанным с изменением сроков получения Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, путем направления Уведомления (с приложением дополнительного соглашения) с указанием новых сроков.

**5.1.7.** Застройщик после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию обеспечивает передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в завершеном строительстве Многоквартирном доме путем подписания Акта приема-передачи Объекта.

**5.1.8.** Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи Объекта предоставляет Участнику долевого строительства или третьему лицу, подтвердившему свое право на Объект, документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект.

**5.1.9.** В случае непринятия объекта долевого строительства в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства извещения о готовности Объекта долевого строительства, в связи с необоснованным уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, а также в связи с немотивированным отказом от принятия объекта долевого строительства, Застройщик направляет односторонне подписанный акт приема-передачи в адрес Участника долевого строительства ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. С момента отправки обязанность Застройщика считается исполненной. Адресом Участника долевого строительства является адрес, указанный Участником долевого строительства в п. 13 настоящего Договора. Об изменении адреса Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика в письменной форме. Риск неполучения или несвоевременного получения документов, направленных Застройщиком по указанным в договоре реквизитам, либо по реквизитам, дополнительно сообщенным Застройщику Участником долевого строительства в письменной форме, несет Участник долевого строительства. С момента направления Застройщиком односторонне подписанного акта приема-передачи в адрес Участника долевого строительства ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, Застройщик не обеспечивает сохранность Объекта долевого строительства.

**5.1.10.** Застройщик без доверенности представляет интересы Участника долевого строительства при осуществлении обязанностей, предусмотренных настоящим договором. Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения переданными на строительство средствами Участника долевого строительства для строительства вышеуказанного дома.

**5.1.11.** Застройщик оставляет за собой право менять отделку фасада жилого дома, мест общего пользования и придомовой территории.

## **5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

**5.2.1.** Обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенную п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном п. 4.2. настоящего Договора.

**5.2.2.** Обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи в течении 14 (четырнадцати) рабочих дней с момента получения извещения Застройщика о сдаче Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**5.2.3.** При уклонении Участника долевого строительства от приемки в указанный п. 5.2.2. срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения признаются перешедшими Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта.

**5.2.4.** Обязуется после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации многоквартирного дома (договор управления многоквартирным домом).

**5.2.5.** Обязуется оплачивать эксплуатирующей организации расходы по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и коммунальные услуги соразмерно причитающейся ему площади в общей площади Многоквартирного дома по ставкам, определенным такой эксплуатирующей организацией с момента принятия Объекта долевого строительства от Застройщика. В случае, если Объект долевого строительства был передан Застройщиком в одностороннем порядке Участник долевого строительства оплачивает расходы по техническому обслуживанию Объекта долевого строительства и коммунальные услуги с даты, указанной в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

**5.2.6.** До внесения записи о государственной регистрации права в ЕГРН на Объект долевого строительства Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию.

**5.2.7.** Обязуется не вмешиваться в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.



**5.2.8.** Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего договора и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган.

**5.2.9.** Участник долевого строительства дает свое согласие на перевод жилых помещений в нежилые на 1 (первом) этаже Многоквартирного дома.

**5.2.10.** Участник долевого строительства, как залогодержатель земельного участка, выражает свое согласие (при этом заключение дополнительного соглашения к Договору, и государственная регистрация не требуется) на:

- любое преобразование, указанных (-ого) в настоящем договоре земельных (-ого) участков (-а), в том числе на объединение, раздел, перераспределение и выдел;

- расторжение договоров аренды указанных в настоящем договоре земельных (-ого) участков (-а);

- передача указанных в настоящем договоре земельных (-ого) участков (-а) в аренду, субаренду или во временное безвозмездное пользование.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ.**

**6.1.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора, либо в случае если письменно достигнуто соглашение с Застройщиком об уступки прав требований по настоящему Договору одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации.

**6.2.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами акта приема - передачи Объекта долевого строительства с обязательным согласованием с Застройщиком и личным подтверждением подписи уполномоченного Застройщиком лица и печати на Договоре.

**6.3.** Участник долевого строительства вправе уступить свои права (требования) по настоящему Договору и/или перевести долг на другое лицо, а также обременить Объект долевого строительства правами третьих лиц только с письменного согласия Застройщика. Указанные действия допускаются только с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Замена участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, регистрирующем права на недвижимое имущество и сделок с ним.

**6.4.** Участник долевого строительства обязуется обеспечить государственную регистрацию договора уступки права требования в регистрирующем органе и предоставить экземпляр договора Застройщика в течение трех рабочих дней с даты получения зарегистрированного договора уступки права требования. Если Застройщик не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав Участника долевого строительства к Новому лицу, новый Участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному Участнику долевого строительства признается исполнением обязательства надлежащему Участнику долевого строительства.

## **7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**7.1** Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иными обязательными требованиями.

**7.2** Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. №1521.

**7.3** Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014г. №1521 будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества ООО «СтройДом», в том числе, но не исключительно «Стандарту предприятия на проведение строительно-монтажных и отделочных работ. СТП 012-2011». Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться и качество объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться требованиями СНИП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 «СНИП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНИП П-22-81\* «Каменные и армокаменные конструкции», СНИП П-23-81\* «Стальные конструкции», СНИП 2.03.11-85 «Защита строительных конструкций от коррозии», СНИП 2.03.13-88 «Полы», СНИП 23-03-2003 «Защита от шума», СНИП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», СНИП 52-01-2003 «Бетонные и железобетонные конструкции», СНИП И-25-80 «Деревянные конструкции», СНИП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», СНИП 3.04.03-85 «Защита строительных конструкций и сооружений от коррозии», СНИП I-B.15-69 «Материалы и изделия на основе полимеров» и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе в отношении отдельных видов оговоренных в СТП 012-2011.

**7.4** Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документацией, стандартам качества ООО «СтройДом», на проведение строительно-монтажных и отделочных работ. СТП 012-2011» и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах качества ООО «СтройДом», на проведение строительно-монтажных и отделочных работ. СТП 012-2011».

**7.5** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанного объекта долевого строительства, составляет 5(пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства.

**7.6** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3(три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1** В случае нарушения установленного Договором срока оплаты по настоящему Договору Застройщик может потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки в размере 0,1 процента от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом Застройщик оставляет за собой право в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор во внесудебном порядке при условии соблюдения п. 5 ст. 5 ФЗ № 214-ФЗ

**8.2** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**8.3** В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных п. 5.2.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику затраты по содержанию Объекта, согласно счету выставленному эксплуатирующей организацией.

**8.4** В части, не урегулированной настоящим Договором, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

**8.5** В случае нарушения Участником долевого строительства условий, предусмотренных Договором в части игнорирования сообщений о необходимости подписания и регистрации соглашений о внесении изменений/дополнений в указанный договор, а также в иных случаях, предусмотренных п. 11.4 договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства штраф в размере десяти тысяч рублей. В случае дальнейшей задержки в регистрации дополнительных соглашений по неуважительным причинам, влияющие на сроки, указанные в дополнительных соглашениях, при условии полного и надлежащего выполнения Застройщиком своих обязательств, Участник долевого строительства, при наличии вины, уплачивает пеню в размере 0,1 процента за каждый день просрочки от суммы, предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора.

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1** Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор в любое время по соглашению Сторон.

**9.2** Участник долевого строительства имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

**9.3** В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в п.п. 9.2. настоящего Договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства уплаченные им денежные средства в сроки, установленные Законом 214-ФЗ. Проценты за использование денежных средств не начисляются.

**9.4** В случае расторжения Договора и несвоевременного возврата Застройщиком денежных средств, уплаченных Участником в счет оплаты Цены Договора, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, от суммы, подлежащей возврату, за каждый календарный день просрочки. Датой возврата денежных средств считается дата их поступления на указанные в настоящем договоре реквизиты.

**9.5** Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Законом 214-ФЗ и п. 8.1. настоящего Договора.

**9.6** В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, возврат внесенных участником денежных средств, производится Застройщиком в течение 40 (сорока) рабочих дней с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего Договора.

**9.7** Стороны обязуются отвечать на требования другой стороны об изменении или о расторжении Договора не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования другой стороны.

## **10. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

**10.1** Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор, т.е. чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени).

**10.2** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, отключение магистральных сетей электроснабжения, отопления, водоснабжения не принадлежащих Застройщику и другие, установленные действующим законодательством события, действия.

**10.3** Сторона, ссылающаяся на такие обстоятельства, обязана в тридцатидневный срок, в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств.

**10.4** После прекращения действия указанных обстоятельств, Сторона обязана в течение тридцати дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом срок, к которому предполагается выполнить обязательства. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

**10.5** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

**10.6** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать заявление о дате их прекращения, то каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор и вернуть все переданное другой Стороне по настоящему Договору, при этом дополнительные требования, связанные с просрочкой исполнения обязательства, вызванные обстоятельствами непреодолимой силы, Стороны друг другу не предъявляют.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в Управлении федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр). С этого момента Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

**11.2** Обязанность по подготовке документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, лежит на Застройщике. Подать документы на регистрацию настоящего Договора в Управление федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр) обязаны Застройщик и Участник совместно, при этом Стороны самостоятельно несут расходы на

осуществление действий по регистрации настоящего договора в объемах, предусмотренных Налоговым кодексом РФ и законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11.3** Изменения и дополнения к настоящему Договору, зарегистрированному в Управлении федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр), оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Сторона, на которой лежит обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации дополнительных соглашений к настоящему Договору их передача в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений, определяются дополнительным соглашением.

**11.4** Все Соглашения направляются Участнику Застройщиком для ознакомления. Участник обязан отреагировать на полученное Соглашение, для чего уведомляет о своем согласии/несогласии подписать и зарегистрировать указанное соглашение в Управлении федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр) в сроки, указанные в самом соглашении. В случае отсутствия реакции со стороны Участника в течение 10 дней с момента получения информации, а также при условии возврата Уведомления с отметкой почтовой службы о неполучении письма, Застройщик составляет Акт, а также делает соответствующую надпись на самом документе с указанием причины неполучения. В данном случае Застройщик снимает с себя ответственность, предусмотренную за несоблюдение процедуры внесения изменений в договор, а Участник признается согласившимся на условия, указанные в соглашении и становится обязанным зарегистрировать его в надлежащем органе.

**11.5** Приложение № 1 и Приложение № 2 к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**11.6** По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**11.7** Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для предоставления в Управлении федеральной регистрационной службы по Красноярскому краю (Росреестр).

**11.8** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

**11.9** В целях исполнения требований ФЗ от 27.06.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» Участник дает свое согласие на обработку своих персональных данных. Под обработкой персональных данных, в соответствии со ст. 3 ФЗ № 152-ФЗ «О 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

## 12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

**12.1** Исполнение обязательств Застройщика по настоящему Договору обеспечивается залогом в порядке ст. ст. 13 - 15 Федерального Закона об участии в долевом строительстве № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

**12.2** В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

## 13. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**13.1** В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса, обслуживающего банка и других необходимых реквизитов, каждая из Сторон настоящего Договора обязана в десятидневный срок уведомить об этом другую Сторону в письменном виде. К извещению в письменном виде приравнивается опубликование Застройщиком соответствующего объявления в газете «Наш Красноярский край».

**Участник долевого строительства:**

/ \_\_\_\_\_ /

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью  
«СтройДом»**

660111, гор. Красноярск,

пр-кт 60 Лет Образования СССР д.50 пом.90, каб.1

ИНН / КПП 2465182460/246501001

ОГРН 118 246 803 55 95

Банк ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

Бик 044525411

к/с 30101810145250000411

р/с 40702810400030003767

**Генеральный директор**

**Наталья Викторовна Фролова**

/ \_\_\_\_\_ /