

ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Энгельс _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Матис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Харюкова Константина Павловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения, используемые в настоящем договоре

1.1. **Застройщик** – общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Матис» (ООО «СЗ «Матис»), зарегистрировано 15 августа 2000 года ГУ «Саратовский областной центр регистрации», 15 декабря 2002 года Межрайонной ИМНС России № 7 по Саратовской области в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1026401998644 внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002 года, поставлено на учет в налоговом органе 18 марта 1994 года с присвоением ИНН 6449011440, КПП 644901001, юридический адрес: Саратовская область г. Энгельс ул. Краснодарская д. 9, владеющее на праве аренды земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **Объект строительства (Многоквартирный дом)** – Комплекс многоквартирных жилых домов расположенных по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, пос. Геофизик, ул. Рабочая. 1 этап строительства (жилые дома №1, №2, №3, №4) **Жилой дом № _____**. Указанный выше адрес объекта строительства является строительным и может быть изменен после ввода объекта строительства в эксплуатацию. Объект строительства имеет следующие характеристики (по проекту):

- количество этажей: 3, в том числе надземных жилых - 3;
- общая площадь жилых помещений (без учета лоджий): 305.64 кв.м.;
- количество квартир: 9 шт.;
- материал наружных стен: кирпич;
- материал перекрытий: сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности: С+
- сейсмостойкость: 5 и менее баллов

1.3. **Объект долевого строительства** – изолированное жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства.

2. Право Застройщика на привлечение денежных средств участника долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

2.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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» № 214-ФЗ (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

2.2. К отношениям сторон, не урегулированным настоящим договором, применяются положения законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.

2.3. При заключении настоящего договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- Разрешение на строительство № 64-38-58-2024 выдано 27.06.2024 года Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области. Срок действия разрешения до 27.01.2025 года.
- Проектная декларация, размещенная на сайте «Единая информационная система жилищного строительства» (<https://наш.дом.рф>).
- Договор аренды земельного участка, заключаемого по результатам аукциона № 13748/1 от 17.05.2023 года на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельский район, пос. Геофизик, район ул. Рабочей, общей площадью 3281 кв.м, с кадастровым номером № 64:38:220404:573, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка.

3. Предмет договора

3.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими

силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод указанного дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства в собственность (вариант: в общую совместную собственность).

3.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства:

- изолированное жилое помещение – __ комнатная квартира, условный (по проектной декларации) № ____, этаж ____, общая проектная площадь _____ кв. м. (без учета лоджии), площадь лоджии _____ кв.м.

3.3. Расположение Квартиры на этаже отражено на плане, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 1).

3.4. По окончании строительства Многоквартирного дома и получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также получения данных технической инвентаризации, номер и площадь Квартиры подлежат уточнению. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая площадь объекта долевого строительства в момент его передачи Участнику по акту приема-передачи может незначительно отличаться от проектной в большую или меньшую сторону.

3.5. Качество объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, отвечает требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, с учетом особенностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Параметры строительной готовности, которым объект долевого строительства должен соответствовать на момент передачи Участнику долевого строительства, согласованы Сторонами и указаны в Приложении №2. Указанные параметры определяют степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

3.6. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора он получил от Застройщика всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию о Многоквартирном доме, об объекте долевого строительства, а также, что он ознакомился с документами, указанными в Приложении № 3.

3.7. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора имущественное право на Квартиру не продано, не заложено, в споре, под запретом и арестом не состоит, свободно от иных прав третьих лиц.

Застройщик уведомил Участника долевого строительства о том, что право аренды земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, передано в залог ПАО Сбербанк в счет обеспечения Застройщиком обязательств по договору № 540F00ZGE2LZMF-001 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 19.07.2024 г.

3.8. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию Объекта строительства, при условии, что эти изменения не приведут к ухудшению потребительских свойств Объекта долевого строительства и сохранятся его существенные характеристики: этаж, количество и расположение помещений, общая площадь.

4. Гарантийные сроки.

4.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

4.3. Гарантийные сроки, указанные в п. 4.1 и п. 4.2 настоящего договора, исчисляются со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.4. В случае обнаружения Участником долевого строительства при приемке Квартиры или в процессе ее эксплуатации в течение гарантийного срока недостатков, ухудшающих качество Квартиры, или иных недостатков, которые делают Квартиру непригодной для проживания, Участник долевого строительства вправе предъявить требования в отношении таких недостатков.

Стороны особо оговорили, что в случае направления Участником долевого строительства в адрес Застройщика претензии об устранении недостатков Объекта долевого строительства, Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения недостатков, который не может превышать 90 (девяносто) календарных дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта, установленного настоящим пунктом, Застройщик должен по заявлению Участника долевого строительства уплатить ему неустойку, размер которой рассчитывается как процент, установленный п. 1 ст. 23 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» №2300-1 от 07.02.1992 г., от стоимости расходов, необходимых для устранения указанных в акте недостатков. Подписание передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Застройщиком неустойки, предусмотренной настоящим пунктом.

4.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических

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

Застройщик не несет ответственности за выход из строя элементов технологического и инженерного оборудования по истечении гарантийных сроков, установленных заводами-изготовителями данного оборудования.

В первые два года эксплуатации объекта возможно появление усадочных трещин на стенах, что является нормальными условиями эксплуатации, за которые Застройщик ответственности не несет.

4.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства прекращается ранее установленного настоящим договором срока в случае, если Застройщиком, органами технической инвентаризации, управляющей компанией или иными уполномоченными органами будут установлены переустройство и/или перепланировка Объекта долевого строительства, при условии, что такие переустройство и/или перепланировка повлияли на нормальную эксплуатацию жилого помещения и возникновение недостатков, о которых заявляет Участник долевого строительства.

5. Цена договора и порядок расчетов.

5.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей.

5.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу единовременно в размере _____ (_____) рублей в течение 10 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

ВАРИАНТ 2:

5.2. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке после государственной регистрации договора и до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу в следующие сроки и размере:

_____ (_____) рублей в срок до _____
_____ (_____) рублей в срок до _____
_____ (_____) рублей в срок до _____

5.3. Участник долевого строительства вносит депонируемую сумму в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке:

Наименование: ПАО Сбербанк Доп.офис №8622/ _____

Фирменное наименование: ПАО Сбербанк

Место нахождения: Саратовская область, г.Саратов, ул. _____, д. _____

Адрес: Саратовская область, г.Саратов, ул. _____, д. _____

Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8-800-707-00-70, доб.60992851

Депонируемая сумма равна цене Договора и составляет - _____ (_____) рублей

5.4. Денежные средства на счет эскроу вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

5.5. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в п. 5.2 настоящего Договора, досрочно и единовременно.

5.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в размере, указанном в п. 5.1 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.7. Цена настоящего Договора определена исходя из степени готовности Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №2. В случае увеличения объема работ Застройщика по инициативе Участника, по решению государственных или муниципальных органов, по судебному решению и т.п., цена договора будет соответственно увеличена.

5.8. В случае отклонения фактической общей площади Объекта долевого строительства, указанной в акте приема-передачи, от проектной в большую или меньшую сторону, цена договора не меняется.

6. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства.

6.1. Застройщик обязуется обеспечить своевременное окончание строительства и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке. В случае необходимости приемки законченного строительством объекта в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм и озеленению на ближайший благоприятный период.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства – не позднее 15.12.2024 г.

6.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.2 настоящего Договора, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Сообщение может быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом, либо вручено Участнику лично под расписку.

6.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, установленный в сообщении Застройщика.

6.6. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно. В случае, если строительство Многоквартирного дома будет завершено ранее установленного Проектной декларацией планируемого срока реализации проекта строительства (этапа получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию), Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту в срок, установленный в сообщении Застройщика. Участник дает согласие Застройщику принять квартиру досрочно.

6.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, установленный в сообщении Застройщика, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (в случае досрочной передачи Объекта долевого строительства - по истечении двух месяцев со дня окончания срока, установленного в сообщении Застройщика).

При этом обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства считаются исполненными с даты составления Застройщиком акта в одностороннем порядке.

6.8. Датой передачи Квартиры является дата подписания сторонами Акта, одностороннего акта передачи, подписанного Застройщиком, или иного документа о передаче Квартиры.

6.9. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления передаточного акта, или одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.10. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока направляет Участнику предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7. Права и обязанности, ответственности сторон.

7.1. Обязанности Застройщика:

7.1.1. Застройщик обязуется осуществить строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами и обеспечить его ввод в эксплуатацию. Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2024 года.

7.1.2. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.1.3. Застройщик, на момент начала процедуры государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, обеспечивает уведомление органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости о том, что Многоквартирный дом введен в эксплуатацию и Квартиры, входящие в его состав, подлежат оформлению в собственность Участников долевого строительства.

7.1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче.

7.2. Застройщик вправе:

7.2.1. Привлекать денежные средства Участника долевого строительства.

7.2.2. Предъявлять Участнику долевого строительства требования об уплате неустойки, об одностороннем отказе от исполнения Договора.

7.2.3. Не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения последним обязательств, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ, перед Застройщиком.

7.2.4. Вносить в проектную документацию архитектурные, структурные изменения, затрагивающие как Многоквартирный дом в целом, так и Объект долевого строительства, а также заменять строительные материалы и оборудование, указанные в проектной документации на эквивалентные по качеству строительные материалы и оборудование.

7.2.5. В случае, когда фактические расходы Застройщика оказались меньше тех, которые учитывались при определении цены настоящего Договора, экономия средств остается в распоряжении Застройщика в виде прибыли и используется последним по своему усмотрению.

7.2.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, в случаях, предусмотренных ч.ч. 4,5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ, и/или требовать уплаты Участником долевого строительства неустойки в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, в случае, предусмотренном ч. 6 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора также в случаях, предусмотренных ч. 11 ст. 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.3. Обязанности Участника долевого строительства.

7.3.1. Участник долевого строительства обязуется направить собственные и (или) привлеченные денежные средства на строительство Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

7.3.2. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего договора в течение 7 (семи) рабочих дней с даты его подписания;

7.3.3. Приступить к принятию Объекта долевого строительства в сроки, указанные в сообщении Застройщика и, при отсутствии претензий к Объекту долевого строительства, подписать передаточный акт.

7.3.4. После принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет бремя содержания Объекта долевого строительства, расходы по внесению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений Объекта долевого строительства, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также платы за коммунальные услуги.

В случае составления Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке бремя содержания Объекта долевого строительства возлагается на Участника с даты составления указанного Акта.

7.3.5. В течение 60 календарных дней зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства в установленном законом порядке в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у участника одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

7.3.6. До момента подписания передаточного акта Квартиры Участник не вправе производить в ней строительные и ремонтные работы, в том числе, связанные с переустройством, перепланировкой, установкой сантехники, инженерного оборудования и т.п. До момента подписания передаточного акта Квартиры Участник не вправе демонтировать полностью и/или частично, нарушать целостность возведенных по проекту конструкций (колонны, диафрагмы жесткости, балки, перекрытия, наружные стены, блоки вентиляции и т.п.), изменять электрическое оборудование, систему вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

При проведении отделочных (ремонтных) работ, особенно в зимнее время, во избежание образования конденсата на поверхности наружных стен, Участник должен использовать активное вентилирование (прветривание) Квартиры.

Работы, связанные с переустройством, перепланировкой Квартиры, внесением изменений в конструкцию инженерного оборудования должны производиться Участником исключительно в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ в части переустройства и перепланировки помещений в многоквартирном доме.

7.3.7. Собственными или привлеченными силами и средствами, произвести монтаж автономных дымовых пожарных извещателей в жилых комнатах и кухне.

7.3.8. При устройстве трубной разводки холодного водоснабжения Участник обязуется произвести монтаж первичного устройства внутриквартирного пожаротушения (пожарный кран, шланг с распылителем) в санузлах.

7.3.9. Произвести установку бытовых вытяжных канальных вентиляторов (только для 3-х этажей) на внутрстенных вентиляционных каналах в кухнях и в санузлах.

7.3.10. Заключить договор управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, или иной

организацией, уполномоченной Застройщиком и/или собственниками на управление Многоквартирным жилым домом.

7.3.11. Согласовать с управляющей организацией места установки и схемы подключения наружных блоков систем кондиционирования.

7.3.12. Уведомлять Застройщика об изменении паспортных данных, адреса, контактных телефонов, банковских реквизитов, иных сведений, имеющих значение для исполнения настоящего Договора в течение 3 (три) дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.

7.3.13. Участвовать во всех мероприятиях, требующих личного участия Участника долевого строительства. Подписывать все необходимые документы, требующиеся в процессе оформления права собственности на Объект долевого строительства во вновь построенном Многоквартирном доме.

7.4. Права Участника долевого строительства:

7.4.1. Участник долевого строительства имеет право на возникновение в будущем права собственности на Объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

7.4.2. Участник долевого строительства вправе следить за ходом строительства Многоквартирного дома, а также знакомится со всей разрешительной документацией в отношении Многоквартирного дома.

7.4.3. Участник долевого строительства имеет право на получение Объекта долевого строительства надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

7.5. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку своих персональных данных (в том числе автоматизированную), для целей выполнения условий настоящего договора, включающих фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, сведения о семейном положении, адрес регистрации, адрес места жительства, контактные телефоны, адрес электронной почты, реквизиты документа, удостоверяющего личность в целях исполнения настоящего Договора, а также осуществления информирования Участника путем звонков по телефону и/или отправки сообщений. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право осуществлять все действия (операции) со своими персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение. Срок хранения персональных данных составляет 5 лет. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует бессрочно.

7.6. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные федеральным законодательством и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.7. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая сторона.

Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам, наряду с прочими, стороны относят несвоевременное согласование и выдачу органами государственной власти и управления, необходимых в процессе строительства документов, разрешений, согласований и иных актов ненормативного характера.

7.8. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника в случае самовольного проникновения Участника на строительную площадку для посещения Объекта строительства без сопровождения представителя Застройщика.

8. Срок действия договора.

8.1. Настоящий договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

8.2. Действие настоящего Договора прекращается с даты выполнения сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.

8.3. Участник и Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего договора, в случаях и в порядке, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ.

9. Уступка права требования. Наследование.

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. В случае неполной оплаты цены договора Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему договору третьим лицам только при условии письменного согласия Застройщика.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.3. Новый участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшемся

переходе права (требования) по договору к нему, а также предоставить Застройщику копию зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области соглашения (договора) уступки права требования в течение 7 (семи) календарных дней с даты государственной регистрации соглашения (договора) уступки права требования.

Риск неблагоприятных последствий, связанных с таким уведомлением, несет Новый участник долевого строительства. В этом случае исполнение обязательства первоначальному Участнику долевого строительства признается надлежащим исполнением Застройщиком.

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

9.5. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное.

9.6. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

10. Прочие условия.

10.1. В результате исполнения настоящего Договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и земельный участок. Построенные жилые и нежилые помещения передаются в собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Участник не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые помещения (площади) в построенном Многоквартирном доме, кроме квартиры, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

10.2. Настоящий договор, соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости.

10.3. Все расходы (оплата государственной пошлины, плата за изготовление (выдачу) документов технического учета, в том числе за оформление технического паспорта Квартиры, экспликации, поэтажного плана, кадастрового паспорта и иных документов), связанные с регистрацией договора участия в долевом строительстве Многоквартирного дома и права собственности на Объект долевого строительства, производится за счет средств Участника долевого строительства по тарифам, установленным соответствующими органами и организациями, и в сумму настоящего договора не включаются.

10.4. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие производить по усмотрению Застройщика межевание земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в п. 2.3 настоящего Договора; изменение его/их границ и (или) раздел на участки меньшего размера и их последующий раздел, прекращение права собственности (права аренды) на земельный(е) участок(ки) в связи с его/их разделом, государственную регистрацию права собственности (права аренды) на вновь образованные в результате такого раздела земельные участки и государственную регистрацию ограничений (обременений) прав на такие участки, а также на прекращение права аренды на земельные участки, образованные в результате раздела, и внесение в Единый государственный реестр недвижимости записей о снятии ограничений (обременений), за исключением права собственности (права аренды) на обособленный земельный участок, на площади которого осуществляется долевое строительство многоквартирного дома с его участием.

10.5. Участник долевого строительства дает Застройщику согласие возводить на земельном(ых) участке(ах), указанных в п.2.3. настоящего Договора, иные объекты недвижимости, помимо Многоквартирного дома.

11. Заключительные положения.

11.1. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения адресату, а также с использованием средств почтовой, телеграфной, факсимильной и электронной связи (помимо случаев, специально оговоренных в законодательстве и настоящем договоре).

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

11.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. В случае не достижения согласия по спорным вопросам стороны могут передать спор на разрешение в судебном порядке в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

11.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

11.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

- Приложение №1 «План (поэтажный) Объекта строительства (Многоквартирного дома) с указанием Объекта долевого строительства».
- Приложение №2 «Параметры строительной готовности объекта долевого строительства».
- Приложение №3 «Перечень документов для ознакомления Участника долевого строительства».

11.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.Адреса и реквизиты сторон.

«Застройщик»	«Участник долевого строительства» e-mail:
--------------	--

**План ____ этажа (поэтажный)
Объекта строительства (Многоквартирного дома)
с указанием Объекта долевого строительства**

изолированное жилое помещение – ____комнатная квартира, условный (по проектной декларации)
№ ____, этаж ____, общая проектная площадь ____ кв. м.(без учета лоджии),
площадь лоджии ____ кв.м.

Настоящий план предназначен для информирования Участника долевого строительства о положении Объекта долевого строительства на соответствующем этаже Многоквартирного дома, а также отображает в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий).

Участник долевого строительства информирован и согласен, что размеры, форма и расположение границ помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, являются ориентировочными и их незначительное изменение по сравнению с параметрами, указанными в настоящем плане, не является нарушением условий настоящего договора. Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора также являются ориентировочными и могут быть изменены без согласования с Участником долевого строительства.

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Параметры строительной готовности объекта долевого строительства

На момент передачи Участнику по акту о передаче Объекта долевого строительства Объект долевого строительства (далее - «Объект») должен отвечать следующим согласованным Сторонами при заключении настоящего Договора требованиям:

1. Объект подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- установки дверей внутри Объекта;
- установки подоконников;
- отделки Объекта, включая устройство гидроизоляции, шпатлевки, окраски стен, потолков, оклейки обоями, облицовки керамическими материалами стен и полов, устройства напольных покрытий;
- разводки внутри Объекта сетей водопровода и канализации с установкой санитарно-технических приборов;
- установки электрооборудования и электромонтажных изделий, в том числе: полотенецсушителей, розеток, выключателей;
- разводки внутри Объекта сети телевидения, телефонизации, радиофикации и домофонной связи с установкой оконечных устройств;
- штукатурки стен;
- внутриквартирной электропроводки.

2. Объект подлежит передаче Участнику с установленной входной дверью в Объект.

3. В квартире выполняется стяжка пола.

4. Санитарно-технические работы на объекте заканчиваются:

- устройством отключающих кранов и приборов учета холодного и горячего водоснабжения;
- устройством заглушек на системе канализации;
- система отопления выполняется с установкой приборов отопления и прибора учета тепла.

5. Электромонтажные работы включают в себя установку прибора учета и квартирного щита управления.

6. Стоимость отделочных, электромонтажных, санитарно-технических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в цену Договора не включены (за исключением работ и материалов, указанных в пунктах 2-5 настоящего Приложения).

7. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ, предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п.1 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 1 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

8. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п.1 настоящего Приложения, в том числе непоставка материалов и оборудования, не является основанием для предъявления каких-либо претензий по комплектации и качеству объекта.

9. Стороны пришли к соглашению, что вид, марка (производитель), цветовая гамма изделий, указанных в пунктах 2-5 настоящего Приложения выбираются Застройщиком по своему усмотрению.

Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон:

Перечень документов
для ознакомления Участника долевого строительства

1. Разрешение на строительство № 64-38-58-2024 выдано 27.06.2024 года Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Саратовской области. Срок действия разрешения до 27.01.2025 года.
2. Проектная декларация, размещенная на сайте «Единая информационная система жилищного строительства» (<https://наш.дом.рф>).
3. Договор аренды земельного участка, заключаемого по результатам аукциона № 13748/1 от 17.05.2023 года на земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельский район, пос. Геофизик, район ул. Рабочей, общей площадью 3281 кв.м, с кадастровым номером № 64:38:220404:573, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка.
4. Положительное заключение негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № 64-2-1-1-077996-2023 от 18.12.2023г.
5. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации №64-2-1-2-076809-2023 от 14.12.2023г.
6. Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации № 64-2-1-2-082147-2023 от 27.12.2023г.
7. Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы проектной документации № 64-2-1-2-032809-2024 от 26.06.2024г.
8. Положительное заключение повторной негосударственной экспертизы проектной документации № 64-2-1-2-038717-2024 от 17.07.2024 г.
9. Свидетельство ФНС о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, серия 64 № 003225812 от 15.12.2002 года.
10. Свидетельство ФНС о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения, серия 64 №003125843 от 18.03.1994 г.
11. Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

С указанными выше документами ознакомлен.

Участник долевого строительства _____ / _____ /.