

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома  
(с условием о расчетах по счету эскроу)

г. Новокузнецк

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз» (ООО «СЗ «Союз»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

действующем на основании \_\_\_\_\_

(Устава, доверенности)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные (для физических лиц), наименование юридического лица и документ-основание полномочий руководителя или иного лица на заключение договора)

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем.

### 1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

**Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

**Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо/индивидуальный предприниматель, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**Объект** – многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным гаражом, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Центральный район, улица Свердлова, здание № 9.

**Строительство Объекта осуществляется на следующих земельных участках:**

- кадастровый номер 42:30:0301068:136, расположенный по адресу Кемеровская область-Кузбасс, г. Новокузнецк, Центральный р-н, микрорайон 68;
- кадастровый номер 42:30:0301068:5455, расположенный по адресу Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, г. Новокузнецк, пр-т Пионерский.

Застройщик владеет и пользуется земельными участками, указанными в настоящем пункте Договора, на основании Договора аренды земельного участка № 950-03 от 24.07.2018 и Договора аренды земельного участка № 1059-03 от 15.01.2021.

**Объект долевого строительства** - жилое или нежилое помещение, машино-место, указанное в Приложениях № 1 и № 2 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, размещенных на счете эскроу в уполномоченном банке.

**Общее имущество Объекта** – помещения Объекта, не являющиеся частями Объекта долевого строительства и предназначенные для обслуживания более одного жилого или нежилого помещения, машино-места в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

**Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

**Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – жилого помещения** – площадь жилого помещения, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий и/или балконов с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 г. № 854/пр. и указанная в Приложении № 1 к Договору.

Таким образом, для понимания Сторон Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к Договору) складывается из:

- общей площади жилого помещения – Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с проектной документацией и соответствующей содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), далее – Общая площадь жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства (Приложение № 1 к Договору);

- площади балконов, лоджий с понижающим коэффициентом, определенной в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 № 854/пр (Приложение № 1 к Договору).

1.2. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком в соответствии с согласованной и утвержденной проектной документацией (шифр 4253К-39/2), разработанной ООО «Углестринпроект» (ИНН 4253021513), и на основании Разрешения на строительство от 05.05.2021 № 42-RU 42310000-14-2021, выданного Комитетом градостроительства и земельных ресурсов Администрации г. Новокузнецк.

1.3. Проектная декларация - документ, содержащий информацию о Застройщике, информацию о проекте строительства, определение объема прав Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией и изменениями к ней, действующими на дату заключения настоящего Договора, включающими в себя всю информацию, установленную действующим законодательством.

Проектная декларация № 42-000521 размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте <https://наш.дом.рф/> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

1.4. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

## 2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта и основные характеристики Объекта долевого строительства, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, указаны в соответствии с проектной документацией (шифр 4253К-39/2) в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства БЕЗ отделки.

2.3. Общая площадь Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана, подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее **05.12.2024** после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.6. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства **досрочно** в любое время после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.7. В случае если Застройщик не может передать Объект долевого строительства в предусмотренный п. 2.5. Договора срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Изменение срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору.

2.8. Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным, поскольку обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены настоящего Договора в соответствии с разделом 3 Договора.

## 3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется в следующем порядке:

-для жилого помещения (условный номер 10):

произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м<sup>2</sup> Объекта долевого строительства, и Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

- для нежилого помещения, машино-места:

произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м<sup>2</sup> Объекта долевого строительства, и Общей площади Объекта долевого строительства, и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, НДС не облагается согласно п. 3 статьи 149 Налогового Кодекса РФ.

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

В Цену Договора не включены:

- расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему,
- расходы по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства
- расходы на совершение нотариальных действий (в случае необходимости их совершения в рамках взаимоотношений Сторон по настоящему Договору),
- все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу.

Такие расходы оплачивает Участник долевого строительства, а в случае правопреемства на стороне Участника долевого строительства – новый Участник долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену настоящего Договора, путем внесения всей суммы денежных средств в размере, указанном в п. 3.1. настоящего Договора, одновременно в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора на счет эскроу, открытый на срок условного депонирования денежных средств.

В случае привлечения кредитных (заемных) средств, Стороны установили следующий порядок оплаты Цены настоящего Договора: *(в случае оплаты цены настоящего Договора за счет кредитных средств – в редакции предоставленной банком).*

3.2.1. Часть стоимости Объекта долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства путем внесения денежных средств одновременно в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора, на счет эскроу, открытый на срок условного депонирования денежных средств *(в случае оплаты цены настоящего Договора за счет кредитных средств – в редакции, предоставленной Банком).*

3.2.2. Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет целевых кредитных средств, предоставленных Участнику долевого строительства кредитной организацией: \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, место нахождения: \_\_\_\_\_

почтовый адрес: \_\_\_\_\_ (далее – Банк) не позднее 5 (пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Иные условия предоставления кредита предусмотрены кредитным договором *(в случае оплаты цены настоящего Договора за счет кредитных средств – в редакции, предоставленной Банком).*

3.3. 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» (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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее - 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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: ООО «СЗ «Союз»

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

Срок депонирования – не более шести месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию.

Эскроу-агент не позднее даты открытия счета эскроу, обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Перечисление Эскроу-агентом денежных средств (депонируемой суммы) Застройщику в счет оплаты стоимости Объекта долевого строительства осуществляется по следующим реквизитам: **ООО «СЗ «Союз», р/с 40702810526000025597 открытый в Кемеровское отделение № 8615 ПАО «Сбербанк России» г. Кемерово, БИК: 043207612, к/с: 30101810200000000612** в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления путем электронного документооборота Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту скан-образ настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, содержащего специальную(ые) регистрационную(ые) запись(и), удостоверенную(ые) усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Первый платеж на счет эскроу осуществляется не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Эскроу-агент уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента в течение 1 рабочего дня с даты зачисления поступивших денежных средств на счет эскроу.

3.4. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.5. и 3.6. настоящего Договора. В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.5. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана фактическая Общая площадь – Объекта долевого строительства превысит Общую площадь – Объекта долевого строительства, указанную в Приложении № 1 к Договору, более чем на 1 м<sup>2</sup>, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) м<sup>2</sup> Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, на разницу между фактической Общей площадью (указанной в Техническом плане) – Объекта долевого строительства и Общей площадью – Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору.

3.6. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана фактическая Общая площадь – Объекта долевого строительства окажется меньше Общей площади – Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору более чем на 1 м<sup>2</sup>, Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) м<sup>2</sup> Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору на разницу между Общей площадью – Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору и фактической Общей площадью – Объекта долевого строительства (указанной в Техническом плане).

3.7. В случае возникновения между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства допустимым доказательством оспариваемой площади является исключительно выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, содержащая сведения о площади Объекта долевого строительства.

Наличие между Сторонами спора о площади Объекта долевого строительства не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, при этом в Акте может быть указано на наличие между Сторонами разногласий по площади Объекта долевого строительства и/или по Цене Договора.

3.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, Застройщик на основании Технического плана направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Общей площади Объекта долевого строительства).

3.9. В случае превышения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.5 настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан в уведомлении), производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении согласно п. 3.8. Договора. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.10. В случае уменьшения Общей площади Объекта долевого строительства (п.3.6. настоящего Договора), указанной в Приложении № 1 к Договору, возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления, путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником долевого строительства в заявлении.

3.11. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3.12. 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 залого 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 залого будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

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

#### **4. Обязательства Сторон**

##### **4.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

4.1.1. Внести в полном объеме денежные средства, составляющие Цену Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 3 настоящего Договора, а также уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до передачи Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.2. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющуюся приложением к Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком по согласованию с Участником долевого строительства. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте о несоответствии.

В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более шести месяцев.

При уклонении, неявке или отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства в вышеуказанный срок Застройщик вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 2.5 Договора, Застройщик вправе по истечении 2 двух месяцев с даты уведомления Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества многоквартирного жилого дома.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и датой прекращения залога (возникшего на основании

договора с уполномоченным банком) в отношении Объекта долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком, направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения под роспись.

4.1.3. Соблюдать инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, полученную им от Застройщика.

Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство/перепланировку (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций, осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, спутниковых антенн, решеток, остеклений и т.п.) Объекта долевого строительства до получения Участником долевого строительства документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика многоквартирного дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством.

Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению их последствий полностью возлагается на Участника долевого строительства.

4.1.4. Нести бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе даты получения в порядке, установленном настоящим Договором, одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления многоквартирным домом либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

Возместить в полном объеме расходы Застройщика на оплату коммунальных услуг, выставляемых Застройщику ресурсоснабжающей организацией или организацией, осуществляющей на основании Договора с Застройщиком временное управление Многоквартирным домом за период со дня получения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по Передаточному акту до даты заключения Договора с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, выбранной собранием собственников помещений многоквартирного дома, либо заключения Участником долевого строительства договоров с ресурсоснабжающими организациями при выборе собственниками помещений Многоквартирного дома иного способа управления многоквартирным домом.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что тарифы ресурсоснабжающих организаций на услуги, выставляемые Застройщику, могут быть выше тарифов, установленных для граждан.

4.1.5. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

4.1.6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.1.7. Осуществить самостоятельно и за свой счет все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора (и всех соглашений к нему) лично или через представителя в пятидневный срок с момента его подписания (или подписания соответствующего соглашения).

4.1.7.1. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства, после получения Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком).

4.1.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.3 Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.9. Заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 77-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»

до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

4.1.10. Соблюдать Правила проведения работ (Приложение № 4 к Договору) и не допускать их нарушения третьими лицами, привлекаемыми Участником долевого строительства для выполнения работ на Объекте долевого строительства.

4.1.11. Сообщить Застройщику в пятидневный срок с даты соответствующих изменений, новые персональные данные (почтовый адрес, паспортные данные, номер телефона, адрес электронной почты). В противном случае, корреспонденция направляется Застройщиком по адресу (в т.ч. электронной почты), указанному в настоящем Договоре и считается доставленной, даже, если адресат по этому адресу более не находится (не проживает) / электронный почтовый ящик заблокирован уполномоченным органом.

4.1.12. В течение 10 (десяти) дней представить в Банк заверенную Застройщиком копию акта приема-передачи Объекта долевого строительства, оформленного между Застройщиком и Участником долевого строительства, и свидетельствующего о передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

4.1.13. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

#### **4.2. Права Участника долевого строительства:**

4.2.1. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), с учетом ограничений, указанных в п.4.2.1.1 Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной оплаты им цены Договора в порядке п. 3.2. или одновременно с переводом долга на Нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, уступки прав по Договору третьему лицу.

- участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику сумму в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек в качестве платы за согласование Застройщиком Договора уступки права требования. Оплата указанной суммы производится Участником долевого строительства до момента получения такого согласования путем перечисления денежных средств на расчетный счет, предоставленный Застройщиком.

Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства и Новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о Новом участнике долевого строительства в договор на открытие счета эскроу.

4.2.1.1. Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

4.2.2. В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.2 настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в соответствии с п. 4.1.2 настоящего Договора по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации. Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

4.2.3. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

#### **4.3. Права и обязанности Застройщика:**

4.3.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора;

4.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов.

4.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

4.3.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.3.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.3.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.3.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.3.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.3.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.3.10. По письменному требованию передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.11. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта долевого строительства до даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Акта Застройщиком в одностороннем порядке.

#### **4.4. Застройщик вправе:**

4.4.1. После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и передаточного акта.

4.4.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства.

4.4.3. Привлекать любые подрядные организации для выполнения работ, связанных с исполнением настоящего Договора.

4.4.4. Направлять на указанный Участником долевого строительства электронный почтовый адрес информацию о ходе строительства.

4.4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный п.4.1.2 настоящего Договора срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства срока, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п. 4.1.2 настоящего Договора либо оператором почтовой связи казенное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.4.6. В случае отказа Участника долевого строительства от доплаты за увеличение площади Объекта долевого строительства Застройщик вправе при составлении одностороннего Акта приема-передачи указать в одностороннем Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

4.4.7. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных настоящим Договором и (или) действующим законодательством РФ.

4.4.8. Требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи по тарифам (счетам) эксплуатирующей / ресурсоснабжающей организации, в случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные п. 4.1.2. настоящего Договора.

При этом Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного требования от Застройщика.

## 5. Гарантии качества

5.1. Стороны определили, что Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, выданное уполномоченным государственным, либо муниципальным органом, является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года с даты передачи объекта долевого строительства.

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

Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или 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 систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несет ответственности за технические или конструктивные характеристики Объекта долевого строительства, возникшие в результате замены Участником долевого строительства установленного оборудования и изменений в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства его проектных характеристик, существовавших на дату сдачи Объекта в эксплуатацию.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению существенных недостатков, делающих Объект долевого строительства непригодным для целей его использования.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации, либо назначена экспертиза.

5.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 6 (шесть) календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5.7. Объект долевого строительства должен соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНиП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

## **6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора**

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора и открытия Участником долевого строительства счета-эскроу в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором. Положения пп. 4.2.1. - 4.2.1.1. Договора сохраняют свое действие после расторжения Договора.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, указанный в Разрешении на строительство, автоматически изменяется на срок, который может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

**6.5. Стороны договорились, что при государственной регистрации Договора Залог не возникает на объект незавершенного строительства с кадастровым номером 42:30:0301068:5020, расположенный в границах земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора.**

## **7. Изменение Договора и прекращение его действия**

7.1. Договор может быть изменен / расторгнут по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Действие Договора прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения денежных средств в течение более чем 2 (Два) месяца;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случае расторжения Договора по любой причине, денежные средства со счета-эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, открытый в уполномоченном банке. При заключении Договора счета-эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета-эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств (в случае оплаты цены настоящего Договора за счет кредитных средств – в редакции, предоставленной Банком).

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

7.9. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.10. Фактически внесенные Участником долевого строительства денежные средства в счет уплаты Цены Договора возвращаются Эскроу-агентом/уполномоченным банком в порядке и срок, предусмотренными Договором эскроу счета.

7.11. Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных Федеральным законом №214-ФЗ или настоящим Договором, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

7.12. В случае внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.13. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Объекта долевого строительства.

7.14. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ, Застройщик обязан вернуть денежные средства, внесенные Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня расторжения Договора в соответствии с порядком, установленным Федеральным законом №214-ФЗ.

Если в течение установленного частью 1.1 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, в том числе не указал в письменном заявлении реквизиты банковского счёта, на который ему следует перечислить денежные средства, и при этом Застройщику не известны реквизиты какого-либо счёта Участника долевого строительства в банке, с которого он ранее перечислял Застройщику денежные средства по настоящему Договору, Застройщик зачислит денежные средства в депозит любого нотариуса в г. Новокузнецке, о чём он будет обязан уведомить Участника долевого строительства письменно. Все расходы по оплате услуг нотариуса в связи с внесением средств Участника долевого строительства в депозит нотариуса производятся Застройщиком за счет Участника долевого строительства. Во всех случаях, когда, согласно настоящему Договору или в связи с ним, Застройщик несёт обязанность по выплате Участнику долевого строительства каких-либо денежных средств, включая возврат денежных средств и иные выплаты при расторжении Договора, местом исполнения такой обязанности является место нахождения Застройщика.

7.15. В случае расторжения настоящего Договора/его прекращения по любым основаниям, при условии оплаты Участником долевого строительства части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства поручает Застройщику перечислить в срок не позднее 15 (Пятнадцати) календарных дней с даты расторжения/прекращения настоящего Договора, сумму кредитных средств в полном объеме полученную Застройщиком в оплату по настоящему Договору, по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_ отделение \_\_\_\_\_ банка \_\_\_\_\_, Корреспондентский счет № \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ Банка России Счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ банк, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_ в счет погашения задолженности по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору, с указанием в назначении платежа: «В счет исполнения \_\_\_\_\_ (Ф.И.О) обязательств по Кредитному договору/ Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от “\_\_\_\_\_” 20\_\_ г. (указывается кредитный договор по которому Участнику долевого строительства предоставлены кредитные средства \_\_\_\_\_ банк, на приобретение объекта недвижимости являющегося предметом рассматриваемого Договора)» (в случае оплаты цены настоящего Договора за счет кредитных средств – в редакции предоставленной Банком).

7.16. Если сумма, перечисленная Застройщиком Банку, превышает размер задолженности Участника долевого строительства перед Банком по Кредитному договору, то оставшиеся после погашения задолженности денежные средства возвращаются Банком Участнику долевого строительства на счет Участника долевого строительства по его

указанию, взаимоотношения между Участником долевого строительства и Банком определяются условиями заключенного Кредитного договора о предоставлении кредита на цели участия в долевом строительстве (в случае оплаты цены настоящего Договора за счет кредитных средств).

7.17. О намерении расторгнуть настоящий Договор соответствующая Сторона обязана незамедлительно уведомить Банк, предоставивший денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты Цены настоящего Договора.

7.18. В соответствии с требованиями ст. 450.1 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от Договора (исполнения Договора), когда такой отказ допускается законом или Договором, заявившая отказ Сторона обязана действовать добросовестно и разумно: в двухнедельный срок в соответствии с действующим законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество обратиться в орган по государственной регистрации прав с соответствующим заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении (прекращении) Договора с приложением документов, подтверждающих прекращение настоящего Договора, в т.ч. копии уведомления другой Стороны об одностороннем отказе от исполнения Договора в форме заказного письма с отметкой об отправке, а при расторжении Договора в судебном порядке – копия вступившего в законную силу решения суда о расторжении Договора, заверенная в установленном порядке судом, вынесшим решение (п. 8 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

7.19. Изменение / расторжение настоящего Договора подлежит государственной регистрации силами и за счет Участника долевого строительства.

## **8. Ответственность Сторон. Разрешение споров**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и настоящим Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков оплаты Цены Договора /доплаты разницы в Цене Договора (при увеличении общей площади Объекта строительства), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

8.4. В случае нарушения обязанности по п. 4.1.3 настоящего Договора и соответствующих условий Договора, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства причиненные такими действиями убытки (штрафы, наложенные уполномоченными государственными органами, судебные и иные издержки, а также расходы, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору).

8.5. Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений пункта 4.2.1.1 Договора, выплачивает Застройщику по его письменному требованию в срок 10 (десять) рабочих дней, штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

8.6. Любые суммы, подлежащие уплате Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, не распространяются на сумму кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Банком по Кредитному договору, и не могут быть удержаны из указанной суммы.

8.7. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями в т.ч. с использованием электронных средств связи.

8.8. В случае недостижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров, Стороны передают спор на разрешение суда по месту нахождения Объекта долевого строительства с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка.

Письменные претензии и ответы на них подлежат направлению/вручению по адресу их получателя, указанному в настоящем Договоре.

Срок рассмотрения письменных претензий – 10 (десять) рабочих дней с даты их получения.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления обстоятельств, указанных в п. 9.1. настоящего Договора, обязана любым доступным способом связи известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Письменное Извещение должно содержать данные о наступлении Обстоятельства непреодолимой силы, его характере, возможной продолжительности действия и степени влияния на исполнение настоящего Договора Стороною, ссылающейся на их влияние, подтвержденные документом, выданным уполномоченным органом/организацией.

9.3. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору, а также обязанность возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

9.4. Срок выполнения обязательств, установленных настоящим Договором, отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы или их последствия.

Если наступившие обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, и их последствия продолжают действовать более 2 (двух) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора. Достигнутые договоренности Сторон подлежат документальному оформлению в соответствии нормами действующего законодательства РФ.

## **10. Дополнительные условия**

10.1. По окончании строительства Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана.

Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

10.3. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

## **11. Заключительные положения**

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны Договора пришли к соглашению о том, что для повышения оперативности обмена информацией сторонами используется электронная почта, актуальный электронный адрес которой, указан в разделе 12 настоящего Договора.

Направление информации с использованием электронной почты не отменяет обязанности исполнения требований к порядку направления письменных сообщений, установленному Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ и настоящим Договором.

Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

11.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по почтовому адресу, указанному в Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в 10 (десятидневный) срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 десяти календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего договора.

11.4. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в настоящем Договоре.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

11.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельных участков, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельных участках, на которых осуществляется строительство Объекта.

**Характеристики (количество земельных участков, площадь, конфигурация) земельных участков, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта.**

Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков необходимых для завершения строительства Объекта. Также Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельных участков на которых ведется строительство Объекта, других (другого) земельных участков под строящийся Объект и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта, и/или в целях ввода Объекта в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права аренды/права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, а также на установление сервитута и иных ограничений использования земельного участка, с правом Застройщика на внесение изменений в сведения о характеристиках земельных участков, содержащиеся в ЕГРН, на снятие с кадастрового учета земельных участков в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков на которых ведется строительство Объекта.

Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу сетей инженерного обеспечения и иных объектов внешней инженерной инфраструктуры, находящихся за границей балансовой и эксплуатационной ответственности управляющей организации и собственников помещений жилого дома и не относящихся к общему имуществу собственников помещений жилого дома, для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных сетевых организаций, а также на прохождение транзитных сетей через помещения Объекта.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с образованием, разделом, объединением, перераспределением и/или выделом из земельных участков земельного участка в вышеуказанных целях.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется.

Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом.

11.6.1. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.11.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения п.11.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства.

11.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (в том числе: фамилия, имя, отчество Участника долевого строительства, пол, место и дата рождения, паспортные данные (в том числе, серия, номер паспорта, кем и когда выдан, код подразделения), гражданство, адрес регистрации, почтовый адрес, контактные телефоны (основной и дополнительный), адрес электронной почты, данные о документах-основаниях приобретения прав на Объект долевого строительства (номер, дата и наименование сторон договора участия в долевом строительстве, номер, дата и наименование сторон договора уступки прав по договору долевого участия, номер, дата и наименование сторон Акта о приеме-передаче Объекта долевого строительства)) в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и положений действующего законодательства РФ.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности 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, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Объекта долевого строительства по Договору, управляющей компании, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и, при необходимости, иным организациям и государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение 3 (Трех) лет с даты его предоставления.

В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

11.8. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.9. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору после ввода Объекта в эксплуатацию третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком в соответствии с п.4 ст.8 Федерального закона № 214-ФЗ. В указанном случае Застройщик обязан направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п. 4.2.1 Договора.

Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору третьему лицу является основанием для продления срока исполнения обязательства Застройщиком по передаче Объекта долевого строительства Новому участнику долевого строительства на два календарных месяца с даты получения оригинала договора уступки в соответствии с п.4.2 1. Договора.

11.10. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства:

11.10.1. дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

11.10.2. подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка);

11.10.3. заявляет, что ему известны нормы Федерального закона Российской Федерации 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», Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании», Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», текст которых был представлен Участнику долевого строительства для ознакомления;

11.10.4. дает письменное согласие на строительство (создание) Застройщиком на Земельном участке, указанном в п.1.1 настоящего Договора, иных объектов недвижимости, в т.ч. – с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а также – на обременение земельного участка правами таких участников долевого строительства, в т.ч. – правом залога, предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ;

11.11 Наследники (правопреемники) Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

11.12. Наследник или наследники Участника долевого строительства – физического лица вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство.

11.13. Правопреемники Участника долевого строительства – юридического лица/ наследники Участника долевого строительства – индивидуального предпринимателя вступают в настоящий Договор на основании свидетельства о праве на наследство / документа, подтверждающего реорганизацию Участника – юридического лица с приложением документа, либо его нотариально заверенной копии, подтверждающего факт внесения сведений о лице в Единый государственных реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) / Единый государственных реестр индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП).

11.14. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

11.15. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение №1 - Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства;

Приложение № 2 - местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного жилого дома;

Приложение № 3 - Передаточный акт (форма);

Приложение № 4 - Требования к проведению работ по отделке, перепланировке и (или) переустройству приобретаемого Объекта долевого строительства.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:

**ООО «СЗ «Союз»**

Адрес: 654006, Кемеровская область-Кузбасс,

г. Новокузнецк, ул. Черноморская, 1, кабинет 606

Телефон: 8(384-3) 20-05-30

Эл. почта: uksouz@souz-nvkz.ru

ИНН 4217148761 КПП 425301001

р/с 40702810526000025597

Кемеровское отделение № 8615 ПАО «Сбербанк России»

г. Кемерово

к/с 3010181020000000612

БИК 043207612

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

Адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Паспортные данные:

\_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Счет: \_\_\_\_\_

**Директор**

\_\_\_\_\_  
м.п.

\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,  
СОГЛАСНО УТВЕРЖДЕННОЙ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ (шифр 4253К-39/2)**

Группа многоквартирных жилых домов 39 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземным гаражом в микрорайоне 68  
Центрального района г. Новокузнецка. Жилой дом 39/2

**Жилое помещение:**

1	2	Объект долевого строительства			Площадь Объекта долевого строительства				10	11	12
		3	4	5	6	7	8	9			
Жилой дом	Секция	Этаж	Условный номер (в соответствии с проектной декларацией)	Тип	Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (с учетом лоджий и/или балконов) с применением понижающих коэффициентов, кв.м	Общая площадь Объекта долевого строительства (без учета балконов, лоджий в соответствии с ч.5 ст. 15 ЖК РФ) кв.м.	Жилая площадь долевого строительства кв.м.	Площадь балконов и лоджий (с применением понижающих коэффициентов), кв.м.	Номер Помещения на площадке	Стоимость 1 кв.м Объекта долевого строительства (в рублях)	Общая Стоимость Объекта долевого строительства (в рублях)

Окончательное определение Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

**1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА (Многоквартирного жилого дома)**

Строительный адрес многоквартирного дома: Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Центральный район, улица Свердлова, здание 9

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой многоквартирный дом
Стадия строительства на дату подписания настоящего Договора	
Этажность	
Общая площадь, кв.м., в том числе:	23 655,72
Площадь жилых помещений, кв.м.	5136
Площадь нежилых помещений, кв.м.	15827,4
Площадь общего имущества многоквартирного жилого дома, кв.м.	2692,32
Материал наружных стен	Мелкоштучные каменные материалы (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Железобетонные
Класс энергоэффективности*	А
Сейсмостойкость	7 баллов

\*Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

Застройщик:

**ООО «СЗ «Союз»**

ИНН 4217148761 КПП 425301001

**Директор**

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

м.п.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

ИНН: \_\_\_\_\_

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

(подпись) (Ф.И.О.)

**2.1. План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**

**2.2. Местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома**

Застройщик:

**ООО «СЗ «Союз»**

ИНН 4217148761 КПП 425301001

**Директор**

\_\_\_\_\_/ Танкова Л.А.  
м.п.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

ИНН: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(подпись) (Ф.И.О.)

(форма)

**Передаточный акт**  
по Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Кемеровская область, город Новокузнецк

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз» (ООО «СЗ «Союз»)**,  
именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_

(должность, Ф.И.О.)

действующ \_\_\_\_\_ на основании \_\_\_\_\_

(устава, доверенности)

с одной стороны, и \_\_\_\_\_

(Ф.И.О., дата рождения, паспортные данные (для физических лиц), наименование юридического лица и документ-  
основание полномочий руководителя или иного лица на заключение договора)

именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании  
именуемые «Стороны», руководствуясь ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом  
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые  
законодательные акты Российской Федерации», на основании Разрешения от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_ на ввод  
в эксплуатацию многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_, выданного \_\_\_\_\_

(наименование уполномоченного органа)

во исполнение Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. (далее  
- Договор), оформили настоящий акт о передаче следующего объекта долевого строительства:

1. Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял в собственность созданный Застройщиком объект  
долевого строительства \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ ,  
общей площадью \_\_\_\_\_ кв. м, в том числе жилой площадью \_\_\_\_\_ кв. м (далее – Объект).

*При отсутствии недостатков заполняется:*

Участник долевого строительства удовлетворен качеством и состоянием Объекта, каких-либо дефектов и недостатков  
не обнаружил.

Передаваемый Объект соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной  
документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

*При выявлении недостатков заполняется:*

Участник долевого строительства не удовлетворен качеством и состоянием Объекта, обнаружил следующие дефекты  
и недостатки:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Передаваемый Объект не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной  
документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а именно:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

2. Состояние Объекта на момент передачи – \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

(характеристики, качество)

3. Вместе с Объектом Застройщик также передает \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) комплекта(ов) ключей от Объекта и следующую  
документацию:

\_\_\_\_\_ ;  
\_\_\_\_\_ ;  
4. Стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

*При наличии недостатков в Объекте заполняется:*

Участник долевого строительства требует устранить обнаруженные недостатки в течение срока, указанного в Договоре. В связи с обнаруженными недостатками Участник долевого строительства отказывается от подписания настоящего акта до их устранения.

5. Стороны подтверждают, что обязательства по Договору в отношении Объекта долевого строительства исполнены надлежащим образом и в полном объеме.

Стороны не имеют друг к другу финансовых, правовых и иных претензий, связанных с исполнением обязательств по Договору.

6. С момента подписания акта приема-передачи Объекта риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

7. Участник долевого строительства приобретает долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Центральный район, улица Свердлова, здание № 9.

8. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества.

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

10. Настоящий акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для Застройщика и Участника долевого строительства.

11. Настоящий акт является неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Застройщик:

**ООО «СЗ «Союз»**

ИНН 4217148761 КПП 425301001

Директор

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

м.п.

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_

(Ф.И.О.)

ИНН: \_\_\_\_\_

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

(подпись) (Ф.И.О.)

**ТРЕБОВАНИЯ  
К ПРОВЕДЕНИЮ РАБОТ ПО ОТДЕЛКЕ, ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И (ИЛИ) ПЕРЕУСТРОЙСТВУ  
ПРИБРЕТАЕМОГО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Строительные работы, выполняемые при отделке, перепланировке и переустройстве Объекта долевого строительства в жилых зданиях по индивидуальным проектам (обязательным к выполнению собственникам жилых и нежилых помещений), следует производить в соответствии с действующим законодательством РФ и правилами внесения возможных изменений в жилые и нежилые помещения, установленными нормативными правовыми документами региональных органов власти или органов местного самоуправления.

Строительство многоквартирного дома осуществлялось на основании проектной документации, подготовленной ООО «УГЛЕСТРИНПРОЕКТ», находящегося по адресу: 654006, Кемеровская область, г. Новокузнецк, ул. Черноморская, д.1 (ИНН 4253021513), телефон 8 (3843) 99-39-37.

Заключение о соответствии индивидуального проекта по перепланировке Объекта долевого строительства конструктивно-прочностным характеристикам, надежности и безопасности многоквартирного дома выдается ООО «УГЛЕСТРИНПРОЕКТ» на платной основе.

При производстве работ по перепланировке и (или) переустройству Объекта долевого строительства **не допускается:**

1. Ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживание граждан, в том числе, но не ограничиваясь следующими действиями:

- возведение дополнительных перегородок с целью оборудования тамбурных помещений в местах общего пользования (общих коридорах и лифтовых помещениях);
- использования помещений технических этажей и подвала для организации личных подсобных помещений, мест складирования;
- использования помещений технических этажей и подвала для прокладки инженерных сетей от дополнительного оборудования, установленного в Объектах долевого строительства (индивидуальных воздухопроводов, стояков отопления, сетей энергоснабжения);
- изменение количества, мощности и конструктивных характеристик отопительных приборов;
- использование пассажирских лифтов для транспортировки строительных материалов, оборудования, мебели, строительного мусора.

2. Нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение, в том числе, но не ограничиваясь следующими действиями:

- частичный и полный демонтаж внутренних межквартирных кирпичных перегородок;
- демонтаж, изменение месторасположения и сечения металлоконструкций каркаса здания;
- демонтаж, изменение месторасположения и сечения металлических конструкций дверных проемов;
- демонтаж, изменение конструкции наружных стен здания, в том числе стены с балконом;
- замена витражного остекления балконов.

3. Установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных сетях, если пользование ими может оказывать влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях, в том числе, но не ограничиваясь следующими действиями:

- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых (общеквартирных) инженерных стояках отопления, холодного и горячего водоснабжения, проходящих по квартире. Установка данных устройств разрешена только на индивидуальных внутриквартирных врезках.

4. Ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции, в том числе, но не ограничиваясь следующими действиями:

- перенос месторасположения вентиляционных решеток, установленных на каналах в системах вентиляции санузлов и кухонных зон, предназначенных по проекту для индивидуального использования. Перенос проектного месторасположения вентиляционных каналов неизбежно приведет к нарушению работы системы вытяжной вентиляции в квартире переноса вент. решеток и квартире, поэтажно-смежной по системе вентиляции.
- демонтаж приточного клапана с последующей заделкой отверстия в наружной стене (во избежание переувлажнения воздуха в квартире и, как следствие, образование плесени на наружных стенах);
- демонтаж вентиляционных решеток с последующей заделкой отверстий в системе вентиляции (во избежание переувлажнения воздуха в квартире и, как следствие, образование сырости и плесени на стенах и потолках).

5. Увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту (расчету по несущей способности, по деформациям) при устройстве стяжек в полах, замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования внутри Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь следующими действиями:

- замена облегченных перегородок на перегородки из кирпича, пенобетона, монолитного железобетона;
- устройство перегородок из кирпича и пенобетона;
- устройство фундаментов и конструктивов под оборудование;
- устройство выравнивающих стяжек из тяжелых бетонов;
- устройство многоуровневых бетонных полов;
- размещение крупногабаритного тяжелого оборудования с точечной нагрузкой на перекрытие здания;

6. Устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления следующими действиями:

- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления приводит к разбалансировки общедомовых систем отопления и водоснабжения.

7. Объединение балкона с квартирой и вывод на балкон центрального отопления следующими действиями:

- демонтаж наружной стены здания;
- перенос местоположения элементов системы отопления.

8. Устройство антресолей, площадь которых составляет более 40% от площади Объекта долевого строительства следующими действиями:

- устройство многоуровневых потолков из тяжелых конструкций.

9. Размещение уборной (туалета), ванной комнаты (душевой), кухни над жилыми помещениями следующими действиями:

- перенос мокрых зон (ванн и душевые комнаты, индивидуальные встроенные сауны, санузлы, кухни) от проектируемого места расположения в зоны жилых комнат.

10. Установка дополнительного оборудования на фасаде здания без согласования с органами местного самоуправления, в том числе, но не ограничиваясь следующими действиями:

- установка наружных блоков сплит систем кондиционирования воздуха;
- изменение конструкции и вида витражного остекления балконов.

11. Нарушение иных требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности для многоквартирных домов, в том числе, но не ограничиваясь следующими действиями:

- демонтаж датчиков систем внутриквартирной и общедомовой пожарной сигнализации;
- демонтаж и разукрупнение общедомовых противопожарных щитов, расположенных в коридорах общего пользования;
- установка индивидуальных замков, блокирование открывания дверных блоков, установленных в лифтовые помещения, на лестничном марш эвакуационного выхода;
- складирование строительных материалов и строительного и мусора в местах общего пользования (коридорах, лестничных маршах, лифтовых помещениях);
- использование для транспортировки строительных материалов, оборудования, мебели, строительного мусора пассажирского лифта;

- нарушение целостности огнезащитного покрытия металлоконструкций

Застройщик:

**ООО «СЗ «Союз»**

ИНН 4217148761 КПП 425301001

**Директор**

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

ИНН: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_  
м.п.

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)