

Договор участия в долевом строительстве не является публичной офертой.

В индивидуальных случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником может отличаться от условий данного договора в зависимости от индивидуальных условий приобретения помещений

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __

г. Новокузнецк

«__» _____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЦЕНТР-К», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице _____, с одной стороны, и
гр. ФИО, паспортные данные _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,
вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства (жилое (квартира) / нежилое помещение (коммерческое помещение/машино-место) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

1.2. Объект недвижимости – многоквартирный многоэтажный жилой дом, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке общей площадью **29548 кв.м.**, по адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, ул. Макеевская, кадастровый номер 42:30:0202010:216.**

1.3. Адрес (местоположение) Объекта недвижимости: **Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, ул. Макеевская, дом 12.**

1.4. Характеристики Объекта недвижимости: «Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной наземной автостоянкой по улице Макеевская Куйбышевского района города Новокузнецка. 1 очередь строительства 1 этап строительства».

Количество секций: 6;

Этажность (надземная часть): 16;

Общая площадь: 32690,13 кв.м.;

Материал каркаса объекта: монолитный железобетон;

Материал наружных стен: монолитный железобетон;

Материал перекрытий: монолитные железобетонные;

Класс энергоэффективности: А+ (высочайший);

Класс сейсмостойкости: 7 баллов.

1.5. Характеристики Объекта долевого строительства:

номер: _____,

назначение: **жилое/ нежилое помещение**,

этаж расположения: _____,

номер подъезда: _____,

проектная общая площадь: _____ кв.м.,

дополнительно указывается для коммерческого помещения:

Нежилое помещение: _____ кв.м., в том числе:

тамбур: _____ кв.м.;

КУИ проектной площадью: _____ кв.м.;

санузел проектной площадью: _____ кв.м.;

Дополнительно указывается для жилых помещений:

проектная общая приведенная площадь (с учетом понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона): _____ кв.м.,

проектная общая приведенная площадь (без учета понижающего коэффициента площади лоджии и/или балкона): _____ кв.м.,

количество комнат: _____,

проектная площадь комнаты: _____ кв.м.,

проектная площадь комнаты: _____ кв.м.,

лоджия проектной площадью с учетом понижающего коэффициента: _____ кв.м.,

без учета понижающего коэффициента: _____ кв.м.,

балкон проектной площадью с учетом понижающего коэффициента: _____ кв.м.,

без учета понижающего коэффициента: _____ кв.м.,

коридор проектной площадью: _____ кв.м.,

санузел проектной площадью: _____ кв.м.,

санузел проектной площадью: _____ кв.м.,

кухня проектной площадью: __ кв.м..

далее – Объект долевого строительства. Указанные площади являются проектными и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ. План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой согласно Приложению № 2 к настоящему Договору.

1.6. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства изменение площади какой-либо комнаты или вспомогательного помещения, при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не изменилась, либо изменилась в пределах не более 5 % (Пяти процентов) от указанной в п.1.5 настоящего Договора.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов, террас и других помещений Объекта долевого строительства (при их наличии) может быть уменьшена или увеличена за счёт 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).

1.7. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что после проведения кадастровых работ при осуществлении государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства и при государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости, его общая площадь вносится в Единый государственный реестр недвижимости (фактическая площадь) и указывается в Передаточном акте без учета площади балконов и /или лоджий.

1.8. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

1.9. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- Гражданский кодекс Российской Федерации,
- Федеральный закон от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).
- Договор № 1017-02 аренды земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, от 12.07.2024 года;
- Разрешение на строительство № 42-30-31-2024 от 12.08.2024г., выдано _____;
- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика: _____.

2.2. Объект права – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), площадью 29548 кв.м., кадастровый номер земельного участка 42:30:0202010:216, расположенный по адресу: Российская Федерация, Кемеровская область - Кузбасс, Новокузнецкий городской округ, город Новокузнецк, Куйбышевский район, ул. Макеевская.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет _____ рублей 00 копеек. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит. Цена договора также не подлежит изменению в случае различия проектной площади объекта долевого строительства и площади объекта долевого строительства по данным кадастрового учета.

3.2. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4 настоящего Договора.

3.3. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4. ПОРЯДОК РАСЧЕТА

4.1. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (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 г. №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:

✓ **Депонент** – **ФИО**;

✓ **Эскроу-агент** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес эл. почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 55 55 50 – для городских;

✓ **Бенефициар** – Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЦЕНТР-К», ИНН 4205415155, КПП 420501001, юридический адрес: 650066, Кемеровская обл., г. Кемерово, пр. Притомский, д. 3 «А», помещ. № 98;

✓ **Объект долевого строительства** – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.5 настоящего Договора;

✓ **Депонируемая сумма:** _____ **рублей 00 копеек**;

✓ **Срок условного депонирования** – не более 6 месяцев с даты ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.2. Депонент обязуется внести на счет эскроу цену Договора в размере _____ **рублей _____ копеек** за счет собственных средств сумму не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на эскроу-счете, не начисляются. Вознаграждение эскроу-агентом по эскроу-счету, не выплачивается.

4.4. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного действующим законодательством, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования, а также компенсирует расходы по возврату платежа Участнику долевого строительства.

4.5. Депонированная сумма перечисляется Застройщику (бенефициару) эскроу-агентом после представления Застройщиком эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, полученного Застройщиком в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

4.6. Просрочка уплаты Участником долевого строительства цены договора (или платежа по договору) более, чем на 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закон об участии в долевом строительстве.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Планируемый срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 30.06.2027г.

5.2. Планируемый срок завершения строительства – 4 квартал 2026 года. Планируемый срок получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – 4 квартал 2026 года.

5.3. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а также досрочно ввести в эксплуатацию Объект недвижимости, указанный в п. 1.4 настоящего договора.

5.4. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

5.5. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления Участника долевого строительства любым доступным для Застройщика способом.

5.6. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделами 3 и 4 настоящего Договора. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделам 3 и 4 настоящего Договора, в полном объеме.

5.7. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства не позднее 7 (Семи) рабочих дней с момента получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости. Застройщик сообщает Участнику долевого строительства дату и время принятия Объекта долевого строительства, а также обеспечивает Участнику долевого строительства доступ на Объект долевого строительства для его осмотра.

5.8. При отсутствии существенных замечаний Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 2 (Двух) месяцев с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости.

5.9. При принятии Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства дефектов и/или недоделок Стороны составляют дефектную ведомость, включающую перечень дефектов и/или недоделок и сроки их устранения. При этом Стороны определили, что срок устранения недостатков зависит от характера и сложности недостатков и в любом случае будет составлять не менее

10 рабочих дней. Участник долевого строительства вправе ссылаться на выявленные при принятии Объекта долевого строительства недостатки только в том случае, если они оговорены в подписанной сторонами дефектной ведомости.

5.10. Стороны соглашаются с тем, что обнаруженные при приемке незначительные недостатки Объекта долевого строительства в пределах отклонений, допускаемых техническими регламентами и иными обязательными нормативными документами (в том числе мелкие сколы и царапины на стенах, полу и потолке, окнах; подоконниках, дверях и дверных наличниках, трещины на поверхностях железобетонных стен и плит перекрытий и иные дефекты, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению) не могут являться основанием для отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта о передаче Объекта долевого строительства, поскольку наличие данных недостатков не является препятствием для использования Объекта долевого строительства Участником долевого строительства по назначению.

5.11. После устранения существенных дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении устранения дефектов.

В случае, если при повторной приемке Участником долевого строительства выявлены новые замечания, то Участник долевого строительства, при условии устранения первоначальных замечаний, обязуется принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи Объекта долевого строительства, а новые замечания фиксируются в отдельной дефектной ведомости с указанием сроков их устранения.

5.12. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

5.13. Если Участник долевого строительства не прибывает для приемки объекта долевого строительства в течение срока, установленного п. 5.7 настоящего договора; уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, ссылаясь на наличие несущественных недостатков, указанных в п. 5.10 настоящего Договора; не явился для приемки устраненных замечаний либо уклоняется от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства после устранения Застройщиком замечаний, Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства одностороннем порядке по истечении срока, указанного в п. 5.8 Договора. С момента составления одностороннего акта объект долевого строительства считается принятым Участником долевого строительства без замечаний. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.14. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.15. Участник долевого строительства дает свое согласие на то, что Застройщик вправе вносить в Объект недвижимости изменения, при условии, что внесенные изменения не затрагивают конструктивные элементы Объекта долевого строительства и соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации.

5.16. Участник долевого строительства после подписания и получения передаточного акта самостоятельно и за свой счет осуществляет все действия, необходимые для регистрации его права собственности на Объект долевого строительства.

5.17. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства вместе с долей в праве на общее имущество Объекта недвижимости, пропорционально общей площади Объекта долевого строительства. Общее имущество Объекта недвижимости определяется в соответствии с п. 1. ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Право общей долевой собственности на земельный участок под жилым домом переходит к собственникам жилых и нежилых помещений данного жилого дома с момента завершения строительства всех объектов, входящих в состав этого жилого комплекса. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.18. Участники долевого строительства поручают Застройщику после выдачи ему разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, передать в управление выбранной Застройщиком управляющей организации места общего пользования, проектную и техническую документацию, системы инженерно-технического обеспечения дома управления в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ.

5.19. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, указанные в п. 5.8 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 по тарифам (счетам) управляющей компании. 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.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости предъявляемым к нему требованиям,

подтверждает факт создания объекта недвижимости, и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества Объекта недвижимости в целом проекту и иным нормам, и правилам, действующим на территории РФ.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

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

6.4. Отдельные элементы технологического и инженерного оборудования могут иметь специальный гарантийный срок. В этом случае применяется гарантийный срок, установленный изготовителем.

6.5. В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, при обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в период гарантийного срока, Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику с претензией и требованием о безвозмездном устранении недостатков предъявив с приложением копии настоящего договора, Передаточного акта и документов или фотофиксацию, обосновывающие заявленные требования. Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в Объект долевого строительства в заранее согласованную дату для проведения предварительного осмотра недостатков, а также выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

6.6. Стороны установили, что недостатки, обнаруженные согласно п 6.5 настоящего Договора, должны быть устранены Застройщиком в срок, установленный законодательством РФ.

Участник долевого строительства имеет право привлечь третьих лиц для устранения недостатков, либо требовать денежной компенсации только в том случае, если в результате действий/бездействия Застройщика недостатки не были устранены в полном объеме в установленный срок.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, при наступлении следующих обстоятельств:

- нормальный износ объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, и как следствие сокращение эксплуатационных характеристик различного внутридомового оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- нарушение инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства;
- нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
- ненадлежащий ремонт объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенный самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;
- самостоятельное или с привлечением третьих лиц устранение дефекта, повлекшее за собой поломку или вывод из строя объекта;
- сбой в работе канализации, отопления, водоснабжения и электричества по вине жильцов дома;
- сбой в работе по причине истечения гарантийного срока оборудования и комплектующих;
- повреждение элементов внутренней отделки, конструкций и оборудования, принятых изначально без претензий по акту приёма-передачи или повреждённых в процессе эксплуатации;
- использование Объекта долевого строительства в целях, не предназначенных для таких помещений, в результате чего возникают поломки и неполадки в работе оборудования, быстрый износ объекта долевого строительства.

6.8. После сдачи Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщиком ответственность за его эксплуатацию несёт управляющая компания.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. Обеспечить строительство Объекта долевого строительства своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией, техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

7.2. По окончании строительства и получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать Участника долевого строительства путем размещения соответствующих документов в Единой информационной системе жилищного строительства в объеме согласно действующему законодательству Российской Федерации, без направления Участнику долевого строительства дополнительных сообщений, в том числе письменных.

Участник уведомлен и согласен с тем, что в ходе строительства Объекта недвижимости, при условии изменения проекта, могут быть изменены место нахождения в Объекте долевого строительства коммуникаций, их ограждающих конструкций и/или их площадь, в результате чего площадь Объекта (его частей) может также измениться.

7.4. В случае получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию в период с 1 октября по 31 мая Застройщик вправе выполнить работы по устройству хозяйственных, игровых и спортивных площадок, установке малых архитектурных форм и озеленению в более поздние сроки, исходя их климатических условий

8. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном

настоящим Договором.

8.2. Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.3. После передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства.

8.4. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по настоящему договору в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве.

8.5. Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика о заключении договора об уступке права требования в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки с приложением копии зарегистрированного в установленном в законном порядке договора уступки права требования, копии паспорта нового участника долевого строительства.

В уведомлении обязательно указывается номер контактного телефона, адрес электронной почты, фактический адрес проживания нового участника долевого строительства (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

Застройщик передает Объект долевого участия новому Участнику долевого строительства только после получения уведомления в порядке, предусмотренном п. 8.5 настоящего Договора.

8.6. Участник долевого строительства обязан присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия, и подписывать все необходимые документы.

8.7. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить перегородки, дополнительную разводку инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в суд общей юрисдикции, либо арбитражный суд по месту исполнения настоящего Договора. Местом исполнения настоящего Договора является место расположения Объекта недвижимости.

9.3. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Претензии подаются через почту России, заказными письмами с уведомлением о вручении либо вручаются нарочно. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен. Срок рассмотрения претензии составляет 30 дней со дня поступления.

10. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения.

10.2. Односторонний отказ от исполнения договора допускается только в случаях, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации требованиям, предъявляемым к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения условий настоящего договора во внесудебном порядке.

10.3. В случае расторжения настоящего договора по инициативе или вине Участника долевого строительства, при отсутствии вины Застройщика, Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику понесенные им затраты, связанные с заключением, внесением изменений и расторжением настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь: расходы на оплату электронной регистрации, расходы на оплату госпошлины и прочие расходы.

11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

11.1. Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться Предметом залога без согласия Участника долевого строительства, а именно осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить здания и сооружения на земельном участке, а также осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка, с целью определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимого имущества, разделением земельного участка путем его межевания, за исключением случая, когда получение согласия залогодержателей на пользование и распоряжение Предметом залога прямо предусмотрено Законом об участии в долевом строительстве.

11.2. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок находится в залоге у ПАО Сбербанк.

11.3. Участник долевого строительства дает согласие на преобразование в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации из земельного(ых) участка(ов) нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов), а также на межевание земельного(ых) участка(ов), с последующим оформлением вновь образованных земельных участков/прав на вновь образованные земельные участки в залог ПАО Сбербанк России. Участник долевого строительства соглашается с

тем, что преобразование Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на преобразование Земельного участка в какой-либо иной форме не требуется.

11.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими участниками долевого строительства при строительстве Объекта недвижимости на земельном участке, указанном в настоящем Договоре.

11.5. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с содержанием проектной декларации, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации.

11.6. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства во время его действия, выражает свое согласие на внесение изменений в проектную документацию Объекта, включая (но не ограничиваясь): изменение используемого материала наружных стен Объекта, изменение количества и площади жилых помещений вне Объекта долевого строительства и/или нежилых помещений строящегося Объекта недвижимости, изменения устройства подземной части Объекта недвижимости (в том числе в связи с изменением подземной этажности, количества входящих в Объект машино-мест, количества и площади помещений общего имущества), изменения иных технических характеристик Объекта, при условии:

- что такие изменения не приведут к существенным изменениям проектных характеристик Объекта долевого строительства, указанных в п. 1.5 Договора, а также не влияют на конструктивную надежность и безопасность Объекта долевого строительства, на целевое назначение Объекта долевого строительства,

- что корректировка проектной документации Объекта получит положительное заключение экспертизы проектной документации, и будет получено разрешение на строительство Объекта, обновленное с учетом такой корректировки. При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта не требуется.

11.7. В случае внесения Застройщиком изменений в Проектную документацию Объекта, Застройщик обязан обеспечить размещение (публикацию) всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в сроки, в порядке и на информационных ресурсах, предусмотренных нормативно-правовыми актами на дату размещения (публикации) соответствующих изменений и дополнений. Стороны считают внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

11.8. Стороны по настоящему Договору соглашались с тем, что, поскольку денежные средства Участников долевого строительства, единовременно поступивших как на расчетный счет Застройщика, так и в качестве зачета кредитных средств и процентов, в момент раскрытия счетов эскроу обезличены, целевое использование денежных средств Участника долевого строительства означает, что Застройщик вправе по своему усмотрению пользоваться и распоряжаться денежными средствами, вносимыми Участником долевого строительства по настоящему Договору, но при условии, что сумма денежных средств, равная цене Договора будет израсходована Застройщиком на строительство (создание) Объекта, а также иные цели, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование денежных средств Участника долевого строительства, в любой момент времени Инвестиционного цикла.

11.9. Инвестиционный цикл – для целей настоящего Договора период времени с начала формирования у Застройщика затрат на строительство (создание) Объекта до момента завершения всех работ и мероприятий по строительству (созданию) Объекта, включая ввод Объекта в эксплуатацию, передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, благоустройство территории Объекта, устранение дефектов и/или недоделок Объекта долевого строительства или Объекта в любое время как до так и после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а также строительство (создание) иных объектов, в отношении которых Федеральным законом № 214-ФЗ допускается расходование (использование) денежных средств Участника долевого строительства.

11.10. Объем инвестирования включает финансирование всех затрат, необходимых для строительства многоквартирного дома, а также иных затрат, непосредственно связанных с доведением данного объекта до конечного потребителя, таких как:

- оплату услуг технического заказчика;
- компенсацию затрат по проектным и предпроектным работам;
- на возмещение затрат, связанных с подготовкой строительной площадки;
- оплату затрат на возведение объектов инженерной инфраструктуры, подлежащих безвозмездной передаче по окончании строительства Объекта недвижимости эксплуатирующим организациям в размере, пропорциональном, установленном п. 1.5 Договора площади, подлежащей передаче Участнику долевого строительства по завершении строительства многоквартирного дома, и прочих объектов, строительство которых необходимо для целей нормальной эксплуатации построенного Объекта недвижимости;
- на оплату расходов по получению технических условий на присоединение к инженерным сетям;
- оплату расходов по благоустройству прилегающей территории и расходов по строительству объектов, передаваемых органам государственной власти или эксплуатирующим организациям;
- расходов, связанных с долевым участием Застройщика в строительстве и реконструкции инженерных сетей и сооружений;
- затрат на развитие городской инфраструктуры и строительство объектов социального назначения, подлежащих безвозмездной передаче по окончании строительства многоквартирного дома муниципальным органам в размере, пропорциональном, установленном п. 1.5 Договора площади;
- за счет средств, полученных в рамках Договора, покрываются затраты на содержание Застройщика;
- расходов на содержание объектов с момента завершения их строительства до передачи их участникам долевого строительства;
- затраты на оплату аренды земельного участка (в случае заключения такого договора аренды);
- затраты на оплату процентов по целевым кредитам и целевым займам, привлеченным на строительство Объекта недвижимости, в том числе по понесенным до заключения настоящего Договора;

погашение полученных для строительства Объекта недвижимости кредитов банков, целевых займов и процентов по ним;

затраты на рекламу, агентское вознаграждение и иные затраты, связанные с продвижением объектов недвижимости на рынке, включая комплекс мер, направленных на повышение он-лайн продаж Объекта недвижимости привлечение покупателей;

на прочие расходы и платежи, связанные со строительством Объекта недвижимости, согласно Федеральному закону № 214-ФЗ.

11.11. В случае если по окончании строительства Объекта недвижимости и передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 1.5, Участнику долевого строительства (по окончании Инвестиционного цикла) в распоряжении Застройщика останутся излишние и (или) неиспользованные денежные средства, таковые возврату не подлежат, таковые будут считаться дополнительным вознаграждением Застройщика (экономия Застройщика).

11.12. Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик с момента получения денежных средств, предназначенных на оплату услуг Застройщика, расходует эти денежные средства по своему усмотрению.

11.13. Участник долевого строительства выражает свое согласие на передачу после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе объектов социальной и транспортной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., в собственность органов местного самоуправления либо соответствующих эксплуатирующих организаций.

11.14. Участник долевого строительства дает согласие на передачу сетей телефонизации и интернета в Объекте недвижимости специализированной организации на усмотрение Застройщика. Вопросы телефонизации и подключения к сети Интернет со специализированной организацией, которой переданы сети телефонизации и Интернета, Участник долевого строительства решает самостоятельно.

11.15. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, семейное положение, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счета эскроу, а также предоставление персональных данных в управляющую компанию и обработка этих данных управляющей компанией в целях проведения первого собрания собственников многоквартирного дома. Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (Пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям настоящего Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

12.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

12.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

12.4. Стороны договорились о том, что сообщения/уведомления по настоящему Договору, в т.ч. уведомления об устранении замечаний и о необходимости приёмки объекта долевого строительства могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанный в преамбуле и в разделе 13 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с таким уведомлением/сообщением лежит на Участнике (Участниках) долевого строительства.

12.5. В случае изменения адреса или иных реквизитов Участника долевого строительства, указанных в настоящем договоре, последний обязан письменно уведомить Застройщика в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения Участником долевого строительства указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем договоре адресу, считается отправленной надлежащим образом. Все затраты, вызванные переоформлением документов в связи с несоблюдением Участником долевого строительства обязанности по извещению Застройщика, предусмотренному настоящим пунктом, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику. Застройщик не обязан осуществлять розыск Участника долевого строительства при смене Участником долевого строительства места жительства и предоставлении им неверных/ошибочных контактных данных.

12.6. Застройщик не несет ответственности за безопасность Участника долевого строительства в случае

самовольного проникновения Участника долевого строительства на строительную площадку.

12.7. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

12.8. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

12.9. **Регистрация настоящего договора производится с использованием сервиса электронной регистрации.** В соответствии с ч.1 ст.6 Федерального закона «Об электронной подписи» № 63-ФЗ, информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, признается электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

- Приложение № 1 – План объекта долевого строительства на этаже.
- Приложение № 2 – Ведомость отделки Объекта долевого строительства.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР-К», Юр. и факт. адрес: 650066, Кемеровская обл., г. Кемерово, пр. Притомский, д. 3 «А», помещ. № 98. Почтовый адрес: Тюменская область, г. Тобольск, а/я 22. ИНН 4205415155, КПП 420501001, ОГРН 1234200008712. Р/счёт № 40702810726000003034 в ПАО СБЕРБАНК г. КЕМЕРОВО, к/счёт 30101810200000000612, БИК 043207612. Т. 8-800-550-53-44, адрес электронной почты: info@centr-kemerovo.ru

_____ ФИО

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ФИО, паспортные данные

_____ ФИО

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ

«Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной наземной автопарковкой по улице Макеевская Куйбышевского района города Новокузнецка. 1 очередь строительства 1 этап строительства»

Секция __. Этаж __

_____ жилых/ нежилых помещений на этаже. Жилое / нежилое помещение № _____ - _____ по счету слева направо от лифта и лестничной площадки по часовой стрелке. Планировка _____.

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ЦЕНТР-К» _____ ФИО

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____ ФИО

Ведомость отделки Объекта долевого строительства

«Комплекс многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной наземной автопарковкой по улице Макеевская Куйбышевского района города Новокузнецка. 1 очередь строительства 1 этап строительства»

Наименование конструкций, вид работ	Наименование помещения	Производимые работы, материалы и оборудование
Полы	Жилые комнаты, коридор, кухня, санузел, лоджия	Цементно-песчаная стяжка
Стены	Жилые комнаты, коридор, кухня, лоджия	Штукатурка гипсовая
	Санузел	Штукатурка цементно-песчаная
Потолок	Жилые комнаты, коридор, кухня, санузел, лоджия	Без отделки
Окна	Жилые комнаты, кухня	Установка оконных блоков из ПВХ профилей с 2-камерным стеклопакетом (тройное остекление). Без устройства подоконников и откосов
Двери	Жилые комнаты, коридор, кухня, санузел	Входная квартирная металлическая дверь с установкой фурнитуры. Межкомнатные двери отсутствуют
Отопление		Комплекс внутренних сетей отопления, включая установку отопительных приборов и поквартирных счетчиков тепловой энергии
Водопровод		Комплекс внутренних сетей водоснабжения до приборов учета (включая установку поквартирных приборов учета ГВС, ХВС и запорной арматуры). Без устройства внутриквартирных сетей и установки полотенцесушителя
Канализация		Комплекс внутренних сетей канализации (отвод от стояка с заглушкой). Без устройства внутриквартирных сетей
Электрификация		Комплекс внутренних сетей электроснабжения, включая поквартирную разводку с установкой распределительных розеток, выключателей, патронов, лампочек, электрического звонка, систему заземления и уравнивания потенциалов, поквартирный прибор учета

ЗАСТРОЙЩИК: ООО «ЦЕНТР-К» _____ ФИО

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: _____ ФИО