

ПРОЕКТ

ДОГОВОР

долевого участия в строительстве жилого дома

г. Кемерово

«__» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Проград», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Калинина Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) Российской Федерации _____, дата рождения «__» _____ года, паспорт РФ серия _____, № _____, выдан «__» _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрированный(ая) по адресу: _____, г. _____, _____, д. _____, кв. _____, именуемый (ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Правовое обоснование договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, 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» (далее - Закон № 214-ФЗ).

1.2. Основанием для заключения Договора являются:

1.2.1. Разрешение на строительство № 42-305-71-2019 от 16.10.2019 г.

1.2.2. Схема здания № 13-АР.

1.2.3. План объекта долевого строительства.

1.2.4. Проектная декларация размещена в единой информационной системе жилищного строительства (<http://наш.дом.рф>).

1.2.5. Право собственности на земельный участок зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области, на основании решения КУГИ Кемеровской области от 20.02.2019 г. № 10-2/219, запись в Едином государственном реестре недвижимости за № 42:24:0501011:1069-42/001/2019-1 от 07.03.2019 г.

2. Предмет договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 42:24:0501011:1069 (далее - Дом), находящийся по строительному адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область, город Кемерово, Центральный район, микрорайон № 15А, улица Терешковой, 16 А**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать обозначенный в п. 2.2. Договора Объект долевого строительства, а также передать долю в праве общей долевой собственности общего имущества в Доме, а именно: земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства; помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства, в соответствии с условиями Договора обязуется уплатить обусловленную Договором цену в размере и в сроки, указанные в Договоре, и принять обозначенный в п. 2.2. Договора Объект долевого строительства в порядке и в сроки, указанные в Договоре.

2.2. Объектом долевого строительства является:

___ (_____) **комнатная квартира** (жилое помещение), общей площадью ___ кв. м. (без учета площади лоджии, площадь лоджии с коэффициентом ___ – ___ кв.м.), состоящая из:

	площадь	кв.м.
	площадь	кв.м.
	площадь	кв.м.

расположенная в многоквартирном, 15 - этажном доме, находящемся по адресу: **Российская Федерация, Кемеровская область, г. Кемерово, Центральный район, микрорайон № 15А, улица Терешковой, 16 А, Блок-секция «__», Подъезд __, этаж __, строительный номер __**, в соответствии со Схемой здания № 13-АР (Приложение №1) (далее – Квартира), создаваемая с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащая передаче ему только после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

2.3. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, подтверждающим факт ее постройки (создания), является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, в состав которого входит Квартира, и передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

2.4. Указанный в п. 2.1. Договора Дом должен соответствовать следующему описанию:

2.4.1. Количество этажей – 15, в том числе подземных этажей – 1.

2.4.2. Общая площадь - 26 189,3 кв.м.

2.4.3. Класс энергоэффективности – «В» высокий.

2.4.4. Класс сейсмостойкости - 6 баллов.

2.4.5. Фундамент - свайный с ленточным монолитным железобетонным ростверком.

2.4.6. Наружные и внутренние стены жилых этажей – кирпичные, армированные кладочной сеткой

2.4.7. Поэтажные перекрытия - железобетонные.

2.4.8. Лестничные марши и площадки - железобетонные, заводского изготовления.

2.4.9. Межквартирные перегородки – кирпичные и/или керамзитобетонные;

2.4.10. Перегородки в санузлах - кирпичные.

2.4.11. Оконные и балконные блоки из ПВХ профиля, со светопрозрачным заполнением из 2-х камерного стеклопакета, без установки откосов и подоконников. Остекление лоджии – алюминиевый профиль, с одинарным сплошным светопрозрачным заполнением, с раздвижными створками по длинной стороне конструкций.

2.4.12. Лоджия – из сборных железобетонных элементов, без отделки стен, потолка и пола.

2.4.13. Входные двери – металлические.

2.4.14. Внутренние системы:

- Отопление - из металлических трубопроводов, с установкой приборов отопления (алюминиевых радиаторов).

- Водоснабжение (горячее и холодное) - стояки из медных трубопроводов, с поквартирными отпайками, с установкой приборов учета, без внутриквартирной разводки.

- Канализация – стояки из пластиковых трубопроводов с установкой тройников поквартирных врезок, без внутриквартирной разводки.

2.4.15. Кровля – плоская, железобетонная, чердачного типа, с гидроизоляционным покрытием из рулонных материалов.

2.4.16. Внутренняя отделка помещений:

- межкомнатные перегородки - ГКЛ на металлическом каркасе, без отделки;

- внутренние перегородки и стены кирпичные и/или керамзитобетонные – простая штукатурка;

- потолки – железобетонные плиты перекрытия заводского изготовления, монтажные межплитные стыки - без отделки.

- полы (жилые помещения) - растворная стяжка.

- полы (санузлы, ванные комнаты) - цементная стяжка с гидроизоляционным слоем.

- электрика - электрощиток со счетчиком электрической энергии и автоматическими выключателями, внутренняя разводка электроосвещения в соответствии с проектом, без установки розеток и выключателей;

2.4.17. Лифты – в соответствии с проектом.

2.5. Указанный в пункте 2.1. Договора адрес присвоен Дому на период его строительства. После ввода Дома в эксплуатацию, ему будет присвоен фактический адрес.

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

2.7. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

2.8. Застройщик гарантирует отсутствие обременения Квартиры какими-либо правами третьих лиц на дату заключения Договора.

2.9. Участник долевого строительства уведомлен, что строительство Дома будет осуществляться за счет средств кредита, предоставляемого Застройщику Банком ВТБ (ПАО), в связи с чем, земельный участок и возводимый Дом, указанные в п. 2.1. настоящего Договора, подлежат передаче Застройщиком в залог Банку ВТБ (ПАО).

3. Обязательства Застройщика

3.1. Застройщик обязуется в срок не позднее 4 (четырёх) месяцев со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее 16 августа 2022 года, а также при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору, передать Участнику долевого строительства Квартиру по передаточному акту или иному документу о передаче Квартиры.

3.1.1. Срок завершения строительства – не позднее 16 апреля 2022 года, при этом Застройщик оставляет за собой право на завершение строительства досрочно. В случае если строительство (создание) Дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Срок ввода Дома в эксплуатацию – 16 апреля 2022 года.

3.1.2. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц, до наступления установленного Договором срока передачи Квартиры, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры. Сообщение передается Участнику долевого строительства путем вручения в руки или направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному Участником долевого строительства в Договоре.

При этом стороны признают, что сообщение считается полученным Участником долевого строительства, если:

- Письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения;

- Письмо возвращено Застройщику в связи с тем, что Участник долевого строительства не явился за его получением в объект почтовой связи;

- Письмо возвращено Застройщику в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу;

3.2. Устанавливает гарантийный срок на Объект долевого строительства – 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: двери, окна, сантехника и их фурнитура, напольные, настенные и потолочные покрытия и т.д. – будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

Гарантийные обязательства Застройщика на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры – 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, расположенного в Доме.

Гарантийные обязательства Застройщика по Договору прекращаются в случае внесения изменений Участником долевого строительства или иными лицами во внешний вид, конструкцию и комплектацию Квартиры и/или Дома без согласования с Застройщиком.

3.3. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать условиям Договора, требованиям

технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) проектной документации и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, обусловленный обычно применяемым способом устранения недостатков, но не менее срока, установленного в п. 4.12. Договора.

3.5. При заключении настоящего Договора стороны исходят из того, что свидетельством качества строительства Объекта долевого строительства является прошедшая экспертизу и получившая положительное экспертное заключение проектная документация; заключение государственного строительного надзора о соответствии Объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных актов и проектной документации; разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию; подписанный сторонами передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого участия и иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ.

3.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче Квартиры в установленном Договором порядке.

3.7. По дополнительному соглашению сторон, до момента государственной регистрации права собственности на Квартиру, передать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру под самоотделку при наличии заключенного договора с третьими лицами на производство отделочных работ в Квартире (в соответствии с п. 4.6. Договора), договора со страховой компанией на период проведения отделочных и других работ (в соответствии с п. 4.7. Договора).

После передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом за Застройщиком сохраняется право доступа в Квартиру в случае необходимости (затопление Квартиры, затопление смежных помещений, повреждение электропроводки и другие непредвиденные обстоятельства) до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

3.8. В случае если к установленному в соответствии с условиями Договора сроку передачи Квартиры (пункт 3.1. Договора), со стороны Участника долевого строительства не будут исполнены обязательства по оплате, согласно статье 5 Договора, Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства по передаточному акту Квартиру до момента ее полной оплаты, в соответствии с условиями Договора.

3.9. Обеспечить оформление прав и получение завершеного строительством Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в собственность не позднее фиксированного срока, установленного Договором, либо предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершённый строительством Объект долевого строительства не позднее фиксированного срока, в случае если Участник долевого строительства оформляет право собственности самостоятельно.

3.10. Застройщик вправе досрочно завершить строительство указанного в п. 2.1. Договора Объекта долевого строительства, и не менее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до завершения строительства раньше указанного в п. 3.1.1. Договора срока, Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о досрочном завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры в соответствии с п. 3.1.2. Договора.

3.11. Бенефициар настоящим поручает Депоненту передать в Банк ВТБ (ПАО) от его имени Договор долевого участия в строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу.

4. Обязательства участника долевого строительства

4.1. Обеспечить финансирование строительства Дома, указанного в п. 2.1. Договора, в объеме,

определенном Договором.

4.2. Своевременно и в полном объеме исполнить обязательства по оплате цены Договора в размере и порядке, установленном в п.п. 5.1., 5.3. Договора.

4.3. Не позднее следующего рабочего дня после подписания передаточного акта, подать документы для государственной регистрации права собственности на Квартиру в регистрационный орган.

4.4. Осуществить своими силами и за свой счет: государственную регистрацию настоящего Договора; государственную регистрацию права собственности на Квартиру.

4.5. Самоотделка Квартиры (в т.ч. установление дополнительного оборудования или замена существующего, специальные и отделочные работы и т.д.) производится Участником долевого строительства до регистрации своего права собственности на неё только после письменного согласования с Застройщиком, с обязательным соблюдением требований и рекомендаций в области строительно-монтажных работ.

4.6. В случае привлечения Участником долевого строительства третьих лиц для самоотделки Квартиры, до регистрации своего права собственности на неё, эти третьи лица должны быть согласованы с Застройщиком и иметь необходимую квалификацию и допуски для соответствующего вида работ. Обязательно наличие письменного договора, заключенного между Участником долевого строительства и указанными третьими лицами.

4.7. На период проведения отделочных работ, до регистрации своего права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязан застраховать риск ответственности перед третьими лицами за причинение вреда (в результате затопления, пожара, взрыва и т.д.) в страховых организациях.

4.8. С момента принятия Квартиры Участником долевого строительства по передаточному акту или с момента составления одностороннего акта передачи Объекта долевого строительства в установленном Договором порядке, бремя содержания и риск случайной гибели Квартиры и доли в праве общей долевой собственности общего имущества в Доме переходят к Участнику долевого строительства.

4.9. Не несет расходы по оплате услуг организаций технической инвентаризации в доле общей жилой площади, получаемой в рамках настоящего Договора.

4.10. Обязуется присутствовать на всех мероприятиях, требующих его личного участия и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру.

4.11. Обязуется в течение пяти рабочих дней со дня получения уведомления о готовности Квартиры к передаче приступить к приемке Квартиры и подписать передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры.

4.12. При обнаружении замечаний к качеству Квартиры при первоначальном осмотре, а также в период гарантийного срока, в присутствии представителя Застройщика составить соответствующий акт и передать его Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней со дня обнаружения замечаний. Застройщик обязуется устранить выявленные замечания в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения акта.

4.13. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости).

4.14. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

4.15. Передача Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору третьим лицам может быть произведена только с письменного согласия Застройщика.

4.16. В случае изменения места регистрации и/или паспортных данных уведомить Застройщика о новом месте регистрации (проживания) и/или новых паспортных данных в течение 3 (трех) рабочих дней с момента такой смены.

4.17. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (уступка подлежит государственной регистрации).

4.18. В случае смерти Участника долевого строительства – гражданина, его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия

наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

4.19. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым Участником долевого строительства.

4.20. Расходы на государственную регистрацию Договора на новых Участников долевого строительства несет Участник долевого строительства и (или) новые Участники долевого строительства.

4.21. Депонент на основании данного в п. 3.11. Договора Бенефициаром поручения передает в Банк ВТБ (ПАО) от его имени Договор долевого участия в строительстве, как документ, содержащий оферту Бенефициара о заключении договора счета эскроу.

5. Цена договора и порядок расчетов

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, составляет _____ (_____) **рублей**. Установленная цена Договора может быть изменена только по дополнительному соглашению сторон.

5.1.1. Цена Договора подлежит оплате в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора с учётом требований п. 5.3. Договора. При этом, если с момента государственной регистрации настоящего Договора до ввода в эксплуатацию дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, остается менее 3 (трех) рабочих дней, цена Договора подлежит оплате до ввода в эксплуатацию Дома, в состав которого входит Объект долевого строительства.

5.2. Внесение Участником долевого строительства денежных средств, указанных в п.5.1. Договора, производится за счет собственных денежных средств на долевое участие в строительстве Дома.

5.3. Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях «Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и Договора долевого участия в строительстве путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор долевого участия в строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях Договора долевого участия в строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в Банке ВТБ (ПАО) (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства** в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления **Застройщику** (бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

5.3.1. **Эскроу-агент:** Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: 8-800-100-24-24, (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

Депонент: _____.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Проград».

Реквизиты счета Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в разделе 11 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей.

Срок условного депонирования денежных средств: до 16 октября 2022 года, но не более шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию Объекта.

Срок перечисления депонентом депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 5.1. настоящего договора

Основанием перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы является предоставление следующих подтверждающих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

Срок перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: не позднее 10 рабочих дней после предоставления подтверждающих документов на счет: ООО Специализированный Застройщик «Проград» ИНН 7702549732 КПП 420501001, указанный в реквизитах *Застройщика*.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон;
- расторжение договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Реквизиты Банковского счета Депонента, на который перечисляются денежные средства со счета эскроу в случае неполучения Банком указания Депонента об их переводе при прекращении Договора участия в долевом строительстве: Р/с _____ (Банк получателя: _____, БИК: _____, Корр. счёт: _____, ИНН: _____, КПП: _____).

5.4. Обязательства Участника долевого строительства по уплате цены Договора считаются полностью исполненными после внесения денежных средств в полном объеме на счет эскроу.

5.5. Окончательный общий размер цены Договора определяется исходя из уточненной общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства. Общая площадь Квартиры, подлежащая передаче в собственность, уточняется в соответствии с технической документацией, выданной организацией, осуществляющей технический учет, техническую инвентаризацию и паспортизацию объектов капитального строительства. Стороны устанавливают, что изменение общей площади Квартиры в соответствии с технической документацией в пределах плюс (минус) три процента от общей площади Квартиры (без учета площади лоджии) не влияет на изменение цены Договора, а перерасчет производится на сумму сверх установленных трех процентов.

5.6. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, окажется больше, чем указано в п. 2.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади согласно п.5.5. Договора сверх трех процентов в течение 20 (двадцати) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

5.7. Если общая площадь жилья, передаваемого в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров организации осуществляющей техническую инвентаризацию окажется меньше той, что указана в п. 2.2. Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства согласно п. 5.5. Договора сверх трех процентов в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента получения от Участника долевого строительства соответствующей технической документации на Квартиру,

выданной организацией, осуществляющей технический учет, техническую инвентаризацию и паспортизацию объектов капитального строительства, и заявления.

5.8. Дополнительные расчеты, предусмотренные в п. 5.6., 5.7. Договора, производятся исходя из цены Договора, указанной в п. 5.1. Договора, и общей площади Квартиры (без учета площади лоджии), указанной в п.2.2. Договора, с учетом положений п. 5.5. Договора.

6. Имущественные права

6.1. Стороны обеспечивают в установленном порядке подписание и согласование всех документов, необходимых для оформления имущественных прав Сторон на общую площадь, получаемую в порядке и на условиях Договора, а также в соответствии с действующим российским законодательством.

7. Ответственность сторон

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

7.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

7.4. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в следующих случаях:

- в случае просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с условиями Договора уплата цены производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа;

- в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца - если в соответствии с условиями Договора уплата цены Договора производится Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период.

7.5. В случае расторжения Участником долевого строительства Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или Договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, указанный в п. 5.3.1. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу реквизиты банковского счета депонента, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае если к моменту расторжения Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по Договору денежные средства, путем их перечисления на счет, указанный в п. 5.3.1. Договора.

7.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в одностороннем порядке, если:

- Застройщик не исполнил обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства в предусмотренный в п. 3.1. Договора срок, за исключением случаев не выполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора;

- Застройщик не исполнил свои обязанности, предусмотренные действующим законодательством при обнаружении недостатков Квартиры;

- существенно нарушены требования к качеству Квартиры.

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

- Застройщик прекратил или приостановил строительство Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе существенного изменения размера Объекта;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома.

7.8. Во всех случаях, перечисленных в п.7.7. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора.

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

7.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при безосновательном отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 5 (пяти) рабочих дней от установленного в п. 4.11. Договора срока принятия Квартиры, вправе составить односторонний передаточный акт или иной документ о передаче Квартиры.

7.11. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Квартиры в 30-дневный срок от установленного в п. 4.11. Договора срока принятия Квартиры, Застройщик оставляет за собой право расторгнуть Договор в одностороннем порядке, путем направления письменного уведомления о расторжении Договора Участнику долевого строительства.

7.12. В случае, указанном в п. 7.11. Договора, Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора возвращаются денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора.

7.13. В случае просрочки обязательства, установленного в п.4.3 Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику затраты, связанные с уплатой земельного налога.

8. Обстоятельства непреодолимой силы

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

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

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по Договору, обязана не позднее 5 (пяти) рабочих дней сообщить другой Стороне, в письменной форме, (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по Договору.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры, возникающие между сторонами по Договору, подлежат рассмотрению: если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства относится к категории исков о защите прав потребителей - в суде, определяемом Участником долевого строительства самостоятельно в соответствии с законодательством о защите прав потребителей; в

случае, если истцом выступает Застройщик - в Федеральном суде Центрального района г. Кемерово или Мирowym судьей Судебного участка №3 Центрального района г. Кемерово. В случае, если согласно действующему законодательству иск Участника долевого строительства не относится к категории исков о защите прав потребителей, то споры, возникающие между сторонами по настоящему соглашению или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат рассмотрению в Федеральном суде Центрального района г. Кемерово или Мирowym судьей Судебного участка №3 Центрального района г. Кемерово.

9.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по Договору, получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2004 г. № 98-ФЗ «О коммерческой тайне», Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны.

9.3. Подписывая Договор, Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» дает свое согласие Застройщику на сбор и обработку своих персональных данных, указанных в настоящем пункте Договора.

Вышеуказанное согласие дается Участником долевого строительства в целях совершения сделки, предусмотренной условиями Договора, а также в целях принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия.

Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку:

- фамилия, имя, отчество;
- дата рождения;
- паспортные данные;
- контактный телефон (домашний, сотовый, рабочий);
- адрес места жительства (по регистрации и фактический), дата регистрации по указанному месту жительства;
- иные данные, необходимые для исполнения Договора.

Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством. Настоящее согласие действует бессрочно.

9.4. Все изменения и дополнения к Договору вступают в силу с момента их государственной регистрации.

9.5. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

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

9.7. Договор составлен в 4 (четыре) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны, один – для Банка (эскроу-агента), один экземпляр - для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.8. Стороны, подписывая Договор, согласовали условие о том, что вся корреспонденция направляется Сторонам по следующим адресам:

Адрес Застройщика: 6500991, г. Кемерово, ул. Кирова, 25, офис 33.

Адрес Участника долевого строительства: _____.

10. Срок действия договора

10.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской

области-Кузбассу и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору.

10.2. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством Российской Федерации и Договором.

11. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

ООО Специализированный Застройщик «Проград»

6500991, г. Кемерово, ул. Кирова, 25, офис 33

ИНН/КПП: 7702549732/420501001.

ОГРН 1057746693157

Банковские реквизиты:

Расчетный счет 40702 810 6 1203 0001620

Филиал Банка ВТБ (ПАО) в г. Красноярске

Кор/сч № 30101810200000000777, открытый в Отделении по Красноярскому краю

Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации

БИК 040407777 ИНН 7702070139 КПП 246602001 ОКПО 70619557

ОГРН 1027739609391

От имени Застройщика:

_____ /Калинин А.В./

Участник долевого строительства:

_____, дата рождения «__» _____ года, паспорт РФ: серия _____,
№ _____, выдан «__» _____ г.
_____, код подразделения _____),
адрес регистрации: _____, г. _____, _____, д. _____, кв. _____;
адрес фактического проживания: _____, г. _____, _____, д. _____,
кв. _____.

_____/_____