ДОГОВОР №_____
участия в долевом строительстве

г. Саратов **«____» _____ 2020 г.**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк», в лице _____, действующего (ей) на основании _____, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и **_____,** именуемый (-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Застройщик - юридическое лицо, соответствующее требованиями Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», имеющее в собственности (или на праве аренды, на праве субаренды либо, в случаях предусмотренных действующим законодательством, на праве безвозмездного срочного пользования) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с указанным федеральным законом и на условиях, определенных в настоящем договоре для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов на основании полученного разрешения на строительство.

Проектная декларация - информация о Застройщике, включая информацию о проекте строительства, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства.

Участник долевого строительства - лицо, передающее денежные средства Застройщику для получения в будущем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме. Правопреемники Участника долевого строительства имеют права, предусмотренные настоящим Договором.

Разрешение на строительство - документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства (многоквартирного дома) в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Многоквартирный дом (далее по тексту также Дом) - жилой дом, состоящий из нескольких квартир и общего имущества собственников таких квартир, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Общая характеристика многоквартирного дома приведена в Приложении N 1 к настоящему договору.

Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) либо в отдельных случаях, прямо предусмотренных настоящим договором, нежилое помещение, а так же общее имущество в многоквартирном доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящие в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Право собственности на долю в общем имуществе в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на жилое помещение (квартиру), возникает у Участника долевого строительства одновременно при возникновении права собственности на жилое помещение (квартиру).

Общее имущество многоквартирного дома - входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном 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 данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные

предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - "общее имущество в многоквартирном доме"). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Закон - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Проектная площадь - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь неотапливаемых помещений (включая лоджии и балконы).

Общая площадь - сумма площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования и площадь неотапливаемых помещений (кроме лоджий, балконов).

Материнский (семейный) капитал (МСК) - Средства федерального бюджета, передаваемые в бюджет Пенсионного фонда РФ на реализацию дополнительных мер государственной поддержки, установленных Федеральным законом от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора, руководствуясь положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Стороны пришли к соглашению об участии Участника долевого строительства в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по строительному адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Шурова Гора 7, д. 13.

Застройщик принимает на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, указанного в настоящем пункте, в срок, предусмотренный настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства в *[собственность]* соответствующий объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену Объекта долевого строительства и принять его в порядке и сроки установленные Законом и настоящим Договором.

1.2. **Объектом долевого строительства является квартира (**жилое помещение**), общей площадью _____ кв.м., проектной площадью _____ кв. м, состоящая из:**

- _____ комнат(-ы) (площадь _____ кв. м);

- кухни (площадь ____ кв. м);

- санузла (площадь _____ кв. м);

- коридора (площадь ___ кв. м);

- лоджии (площадь ____ кв. м),

расположенная в многоквартирном, 27-этажном доме, в том числе чердак (включает в себя мастерские художников и техническую зону) и техническое подполье, общая площадь жилого здания 13312,90 кв. м, находящемся по адресу: **Саратовская область, г. Энгельс, ул. Шурова Гора 7, д.13**, на _____ этаже, со строительным номером _____ согласно описанию объекта долевого строительства (Приложение N 1 к настоящему Договору) и плану (Приложение N 2 к настоящему Договору), создаваемая с привлечением денежных средств участника долевого строительства и подлежащая передаче ему ***[без внутренней отделки]*** с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в Приложении N 1 к настоящему Договору, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

Материал наружных стен многоквартирного дома – монолитный и сборно-монолитный железобетонный каркас, стены из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей; поэтажные перекрытия сборно-монолитные железобетонные по металлическим балкам, класс энергоэффективности – С+, сейсмостойкости – 6 баллов.

1.3. Основанием для заключения настоящего договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство № 64-RU 64538109-84-2016, выданное 05 сентября 2016 года Администрацией Энгельсского муниципального района на строительство объекта капитального строительства — Многоэтажная жилая застройка по ул. Шурова Гора, 7 в г. Энгельсе.

Многоэтажный жилой дом №13.

1.3.2. Положительное заключение экспертизы проектной документации от 11 октября 2018 года № 64-2-1-2-0260-18 объекта капитального строительства «Многоэтажная жилая застройка по ул. Шурова Гора, 7 в г. Энгельсе. Многоэтажный жилой дом №13.

При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства уведомлен о том, что Застройщиком могут быть внесены изменения в проектную документацию с соблюдением обязательных требований действующего законодательства.

1.3.3. Договора аренды земельного участка от 03 сентября 2015 года № 11869/1, заключенного на основании постановления Администрации Энгельсского муниципального района от 15.06.2015 года № 2912 и постановления Администрации Энгельсского муниципального района от 23.06.2015 года № 3098, договора о замене стороны в обязательстве от 10.11.2015 года, договора о замене стороны в обязательстве от 03.11.2015 года. Право аренды зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области 30.11.2017 года за номером 64:50:010302:3076-64/001/2017-1.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего договора Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего договора и Приложении № 1 к настоящему договору, либо права на него, не продан и не отчужден в любой иной форме, не заложен, не сдан в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

1.5. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в дальнейшем по своему усмотрению может осуществлять на земельном участке с кадастровым номером 64:50:010302:3076, расположенном по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, Шурова Гора 7, иную хозяйственную деятельность, включая межевание (раздел, выделение, перераспределение) земельного участка, внесение изменений в градостроительный план, дальнейшее проектирование и строительство в соответствии с видом разрешенного использования и градостроительным планом земельного участка.

Участник долевого строительства не будет иметь финансовых, имущественных или каких-либо иных претензий к Застройщику, связанных с осуществлением последним указанной в настоящем пункте хозяйственной деятельности.

Получение дополнительного согласия Участника долевого строительства для осуществления Застройщиком предусмотренной настоящим пунктом хозяйственной деятельности на земельном участке с кадастровым номером 64:50:010302:3076, расположенном по адресу: Саратовская область, г. Энгельс, ул. Шурова Гора 7, не требуется.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК УПЛАТЫ

2.1. Цена договора на момент его заключения составляет _____ (_____) *(указывается сумма цифрами и прописью)* рублей за общую площадь передаваемого объекта долевого строительства, НДС не облагается.

Цена настоящего договора определяется как произведение размера площади объекта долевого строительства на цену 1 кв. м. общей площади объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м. общей площади объекта долевого строительства - рублей 00 коп.

В случае реализации объекта долевого строительства в рамках программы «Квартира с ремонтом» в договор включается:

В цену 1 кв. м. площади объекта долевого строительства включена стоимость отделочных работ, выполняемых Застройщиком в соответствии с п.1.2. настоящему договору и Приложением № 1, из расчета _____ рублей за 1 кв.м.

2.2. Участник долевого строительства осуществляет оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или внесением денежных средств в кассу в следующем порядке:

В случае если, оплата осуществляется единовременным платежом:

Единовременно в размере _____ (_____)*(указывается сумма цифрами и прописью)* **руб. в срок до _____г.**

В случае если, оплата осуществляется отдельными платежами в течение определенного периода времени:

- в размере _____ (_____)*(указывается сумма цифрами и прописью)* **руб. в срок до _____г.**

- в размере _____ (_____)*(указывается сумма цифрами и прописью)* **руб. в срок до _____г.**

В случае наличия у Участника долевого строительства права на получение средств МСК в договор включаются следующие положения:

2.2.1. В целях оплаты (полностью или частично) стоимости настоящего Договора за счет средств МСК Участник долевого строительства – распорядитель МСК не позднее истечения 14 (Четырнадцати) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет заявление о распоряжении средствами МСК на улучшение жилищных условий в территориальный орган Пенсионного фонда РФ. Заявление направляется с предъявлением документов, указанных в «Правилах подачи заявления о распоряжении средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала», утвержденных Приказом Минздравсоцразвития России от 26 декабря 2008г. № 779н и Постановлении Правительства РФ от 12.12.2007г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий».

Средства МСК в размере, указанном Участником долевого строительства в заявлении о распоряжении средствами МСК, направляемом в порядке, установленном настоящим пунктом, в территориальный орган Пенсионного фонда РФ, подлежат перечислению в счет оплаты (полностью или частично) стоимости настоящего Договора не позднее 120 (ста двадцати) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего договора.

2.2.2. Для перечисления средств МСК в качестве оплаты (полностью или частично) стоимости настоящего Договора Участник долевого строительства-распорядитель МСК направляет в Пенсионный фонд РФ заявление о распоряжении средствами МСК, и указывает в нем вид расходов, на которые направляются средства МСК, а именно «для улучшения жилищных условий», а также размер указанных средств. При направлении средств МСК на улучшение жилищных условий, осуществляемое супругом лица, получившего сертификат, данное обстоятельство указывается в заявлении.

2.2.3. В случае не поступления или поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, в меньшем размере, чем необходимо для оплаты стоимости (полностью или частично) настоящего Договора, Застройщик информирует об этом Участника долевого строительства с указанием оставшейся недополученной суммы.

Участник долевого строительства обязуется в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения соответствующего уведомления оплатить Застройщику недополученную сумму.

2.2.4. Учет поступления средств МСК, направленных территориальным органом Пенсионного фонда РФ, производится Застройщиком в день поступления средств МСК на счет Застройщика.

2.2.5. При просрочке внесения оплаты (полностью или частично) стоимости настоящего Договора Участник долевого строительства не уплачивает неустойку, предусмотренную п. 6.7. настоящего договора, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты наступления срока платежа, при условии возникновения такой просрочки по независящим от Участника долевого строительства причинам. Подтверждение того, что просрочка произошла по независящим от Участника долевого строительства причинам, является наличие у него уведомления территориального подразделения Пенсионного фонда РФ об удовлетворении заявления о распоряжении МСК, а также справки из Пенсионного фонда РФ (его территориальных подразделений) о причинах задержки выплаты денежных средств.

2.3. Участник долевого строительства имеет право оплатить цену Договора, указанную в п. 2.2 Договора раньше установленного срока, но не ранее государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2.4. Факт расчёта между Участником долевого строительства и Застройщиком подтверждается справкой Застройщика.

2.5. Цена договора после его заключения может быть изменена, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, только в случае изменения общей площади, указанной в приложении № 1 к настоящему договору.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ДОЛЬЩИКА

3.1. Участник долевого строительства обязан:

3.1.1. Полностью и своевременно внести денежные средства, предусмотренные настоящим договором.

3.1.2. Своевременно и в полном размере оплатить разницу площадей в соответствии с п. 2.5 настоящего договора.

3.1.3. Приступить к принятию объекта долевого строительства в срок, установленный п. 5.3 настоящего договора.

3.1.4. С момента подписания акта приема — передачи объекта долевого строительства, нести

риск его случайной гибели и повреждения, а также нести ответственность за его сохранность.

3.1.5. С момента подписания акта приема — передачи объекта долевого строительства нести бремя его содержания, а именно нести расходы по содержанию квартиры и общего имущества дома пропорционально доле квартиры в общем имуществе дома, расходы по оплате услуг и работ по управлению домом, расходы по оплате коммунальных услуг, в том числе по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению, отоплению, вывозу мусора благоустройству территории. Заключить с эксплуатирующей организацией, отобранной в соответствии с требованиями действующего законодательства, договор на обслуживание квартиры в порядке и сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.6. После передачи квартиры Участнику долевого строительства и до оформления права собственности Участник долевого строительства имеет право производить ремонтные работы в своей квартире, а все перепланировки или переустройство обязан производить только после письменного согласия с Застройщиком, при получении разрешений в соответствующих органах и в соответствии с действующим законодательством РФ и Жилищным кодексом РФ.

3.2. Участник долевого строительства имеет право:

3.2.1. получать от Застройщика необходимую информацию о ходе строительства;

3.2.2. при условии полного внесения денежных средств по настоящему Договору, уступить свои права третьему лицу с письменного уведомления Застройщика при условии принятия этим лицом обязательств Участника долевого строительства по настоящему Договору в полном объеме, путем заключения с этим лицом соответствующего договора с письменным уведомлением об этом Застройщика. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого Участником долевого строительства с третьим лицом.

3.3. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог Застройщиком права аренды на земельный участок, указанный в п. 10.1. настоящего договора и других жилых и нежилых помещений в строящемся многоквартирном жилом доме и не являющиеся объектами долевого строительства по настоящему договору, каждому последующему залогодержателю в счет обеспечения своих обязательств по договорам долевого участия в строительстве.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. предоставлять Участнику долевого строительства по его письменному требованию в объеме, порядке и сроки, установленные Законом, включая необходимую информацию о ходе строительства;

4.1.2. обеспечить выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом;

4.1.4. контролировать качество строительных работ;

4.1.5. обеспечивать соблюдение сроков выполнения строительных работ;

4.1.6. обеспечить ввод в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома в срок не позднее IV квартала 2021 года.

4.1.7. Застройщик вправе отказаться от передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписания акта приема-передачи в случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных пунктом 3.1.1 обязательств.

4.1.8. Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче объекта долевого строительства Участника долевого строительства досрочно до установленного настоящим договором срока при условии соблюдения порядка уведомления Участника долевого строительства, установленного в п. 5.5 настоящего договора. Застройщик обязуется передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего выполнения последним своих обязательств по настоящему договору.

Своевременно и в полном размере оплатить разницу площадей в соответствии с п. 2.5 настоящего договора.

4.1.9. Застройщик вправе составить односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при немотивированном уклонении либо отказе последнего от принятия объекта долевого строительства в порядке, установленном Законом. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта.

Застройщик направляет односторонний Акт о передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты его составления по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе № 12 «Адреса и реквизиты сторон».

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДОЛЬЩИКУ

5.1. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. После получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приема — передачи. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в собственность.

5.2. Срок передачи объекта долевого строительства – не позднее 3 (трех) месяцев с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

5.3. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направляет Участнику информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Одновременно Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и предупреждает о последствиях бездействия Участника долевого строительства, связанных с немотивированным уклонением либо отказом Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручается лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства жилого дома в соответствии с договором и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ФОРС-МАЖОРНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего договора.

6.2. Ответственность Застройщика наступает только при условии выполнения Участником долевого строительства полностью всех своих обязательств по настоящему договору.

6.3. Застройщик освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Застройщик не мог предвидеть и предотвратить разумными мерами.

6.4. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Застройщик не может оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности: землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов, военные действия любого характера, погодные явления, препятствующие осуществлению строительства в соответствии с действующим законодательством РФ, иные действия (например, теракт), препятствующие выполнению Застройщиком обязательств по настоящему договору.

Стороны договорились, что доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы будут являться документы, представленные уполномоченными органами и организациями, включая Торгово-промышленную палату Саратовской области.

6.5. Застройщик обязан при первой возможности в письменной форме информировать Участника долевого строительства о наступлении обстоятельств непреодолимой силы, но не позднее 30 (Тридцати) дней с момента их наступления.

6.6. Сроки выполнения обязательств Застройщика по настоящему договору отодвигаются соразмерно сроку действия обстоятельств непреодолимой силы. Если обстоятельства непреодолимой силы продолжаются более 3 (трех) месяцев, что может повлечь изменение сроков строительства и ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома, установленного в п. 4.1.6 настоящего договора, стороны обязаны урегулировать дальнейшее исполнение настоящего договора путем заключения дополнительного соглашения к нему.

6.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей,

установленных п. 2.2 настоящего договора, Дольщик уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.8. В случае нарушения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных пунктом 3.1 настоящего договора, Участник долевого строительства обязуется возместить все прямые и косвенные расходы, вызванные этим нарушением.

6.9. В случае нарушения предусмотренного п. 5.2. настоящего договора срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает последнему неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения последнего от подписания передаточного акта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего договора, будут по возможности решаться путем переговоров между Сторонами.

7.2. В случае не урегулирования споров и разногласий путем переговоров, разрешение споров и разногласий производится в судебном порядке по месту нахождения Застройщика.

8. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий договор может быть изменен, дополнен или расторгнут по соглашению Сторон.

8.2. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

8.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего договора допускается по основаниям, предусмотренным Законом.

8.4. Односторонний отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего договора при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему договору не допускается.

8.5. В случае расторжения настоящего договора по соглашению сторон по инициативе Участника долевого строительства, последний возмещает Застройщику понесенные затраты на строительство объекта долевого строительства.

8.6. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора с последующим извещением Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Законом, в случае нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты, установленных в п. 2.2 настоящего договора, более чем на два месяца, а в случае если договором предусмотрено внесение периодических платежей нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев либо просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца.

8.7. Все изменения и дополнения действительны только в том случае, если они оформлены надлежащим образом и подписаны Сторонами настоящего договора.

9. ГАРАНТИЯ

9.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации.

9.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет. 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.

9.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта на объект долевого строительства в Доме.

10. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

10.1. В качестве способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему договору выступает залог права аренды земельного участка площадью 3424 (три тысячи четыреста двадцать четыре) кв.м. с кадастровым номером 64:50:010302:3076, расположенного по адресу: Российская Федерация, Саратовская область, Энгельсский муниципальный район Саратовской области, муниципальное образование город Энгельс Энгелсьсского муниципального района Саратовской области, г. Энгельс, ул. Шурова Гора, № 7/12, с видом разрешенного использования «многоэтажное жилищное строительство», а также строящийся (создаваемый) на этом земельном участке указанный многоквартирный дом, в составе которого будет находиться объект долевого строительства.

10.2. Исполнение обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечивается путем обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ в размере 1,2 % (одна целая две десятые процента) от цены, согласованной сторонами в п. 2.1. настоящего Договора.

11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

11.1. В результате исполнения настоящего договора не возникает общей долевой или общей совместной собственности на построенный объект, кроме общей долевой собственности на места общего пользования и на земельный участок. Построенные жилые и нежилые площади передаются в частную собственность физических и юридических лиц в соответствии с договорами, заключенными ими с Застройщиком, и Участник долевого строительства не претендует на какие-либо иные жилые и нежилые площади в построенном объекте, кроме Объекта долевого строительства, указанного в Приложении № 1 к настоящему договору.

11.3. Участник долевого строительства согласен с тем, что в результате исполнения настоящего договора он получит от Застройщика Объект долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 1 к настоящему договору, т.е. квартиру, в которой отсутствуют межкомнатные перегородки, межкомнатные двери, подоконные доски; отделочные работы (штукатурка стен, наклейка обоев, шпаклевка, окраска, побелка, облицовка плиткой); подготовка под полы, гидроизоляция полов в санузлах, установка комплектов санитарно-технических приборов; внутриквартирная трубная разводка горячего, холодного водоснабжения и канализации; электропроводка; плита не устанавливается.

Участник долевого строительства подписанием настоящего договора подтверждает, что ему известно о непригодности к проживанию Объекта долевого строительства без проведения работ, перечисленных в первом абзаце настоящего пункта. Участник долевого строительства уведомлен о необходимости самостоятельного выполнения указанных работ.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что он надлежащим образом предупрежден Застройщиком об обстоятельствах, изложенных в настоящем пункте, что является надлежащим выполнением обязанности Застройщика по предупреждению Участника долевого строительства относительно недостатков товара (работы, услуги) и качества товара.

11.4. При подписании настоящего договора Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком - Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк» ИНН 6450096705 КПП 645001001 ОГРН 1176451001407 адрес места нахождения: 410012, г. Саратов, ул. Сакко и Ванцетти, д. 6/8, пом. 102, Банком - своих персональных данных, включая фамилию, имя, отчество, дату рождения, адрес места жительства, реквизиты паспорта (иного документа, удостоверяющего личность, в соответствии с действующим законодательством), семейное положение, в целях исполнения настоящего договора. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику право осуществлять все действия со своими персональными данными, а именно сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение.

Срок хранения персональных данных Участника долевого строительства составляет 5 (пять) лет.

Передача персональных данных Участника долевого строительства третьим лицам или их разглашение может осуществляться только с его письменного согласия или в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

Настоящее согласие предоставляется Участником долевого строительства на пять лет.

Участник долевого строительства вправе отозвать настоящее согласие, предоставив Застройщику заявление на отзыв не менее чем за 3 месяца до предполагаемого отзыва согласия.

Участник долевого строительства

_____ _____/_____

(Ф.И.О. полностью) (подпись) (расшифровка подписи)

11.5. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

11.6. Все письменные уведомления считаются направленными Застройщиком Участнику долевого строительства надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, а в случаях прямо предусмотренных Законом и настоящим договором заказным письмом с уведомлением и описью вложения, по адресу Участника долевого строительства, указанному им при подписании настоящего договора либо вручением под роспись.

11.7. Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика о смене почтового адреса, иных сведений (паспортные данные, номера телефонов и т.д.), указанных в Договоре, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента изменения указанных сведений.

11.8. В соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.9. Стороны обязуются не разглашать информацию, полученную друг от друга, связанную с реализацией настоящего договора.

11.10. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один — в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:
ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк»
410012, г. Саратов, ул. Сакко и Ванцетти, 6/8 пом. 102
ИНН 6450096705 КПП 645001001
Счет №40702810956000013722 в Поволжском Банке ПАО Сбербанк
к/сч 30101810200000000607 БИК 043601607

_____ /_____

Участник долевого строительства

_____/_____

Приложение №1
к договору от _____ г. №_____,
заключенному между
ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк»
и _____

Описание объекта долевого строительства, подлежащего передаче Дольщику после ввода в эксплуатацию построенного многоквартирного жилого дома.

1. Технические характеристики многоквартирного жилого дома

1.	Вид, назначение	Многоквартирный жилой дом
2.	Адрес	Саратовская область, г. Энгельс, ул. Шурова Гора 7, ж.д. 13
3.	Этажность	27
4.	Количество квартир	168
5.	Общая площадь жилого дома	13312,9 кв.м.
6.	Материал наружных стен дома	монолитный и сборно-монолитный железобетонный каркас, стены из монолитного железобетона и сборных однослойных железобетонных навесных панелей;
7.	Материал поэтажных перекрытий	сборно-монолитные железобетонные по металлическим балкам
8.	Класс энергоэффекивности	С+
9.	Сейсмостойкость	6 баллов

2. Технические характеристики жилого объекта долевого строительства

1.	Вид объекта	квартира
2.	№ квартиры	
3.	Этаж	
4.	Проектная площадь	
5.	Общая площадь	
6.	Количество и площадь жилых комнат	
7.	Количество и площадь помещений вспомогательного использования: - кухня - санузел - коридор (холл)	
8.	Количество и площадь лоджий	

В квартире не выполняются: установка межкомнатных перегородок, установка межкомнатных дверей, подоконных досок; отделочные работы (штукатурка стен, наклейка обоев, шпаклевка, окраска, побелка, облицовка плиткой); подготовка под полы, гидроизоляция полов в санузлах, установка комплектов санитарно-технических приборов; внутриквартирная трубная разводка горячего, холодного водоснабжения и канализации; электропроводка; плита не устанавливается.

Застройщик:
ООО Специализированный Застройщик Группа Компаний «Кронверк»

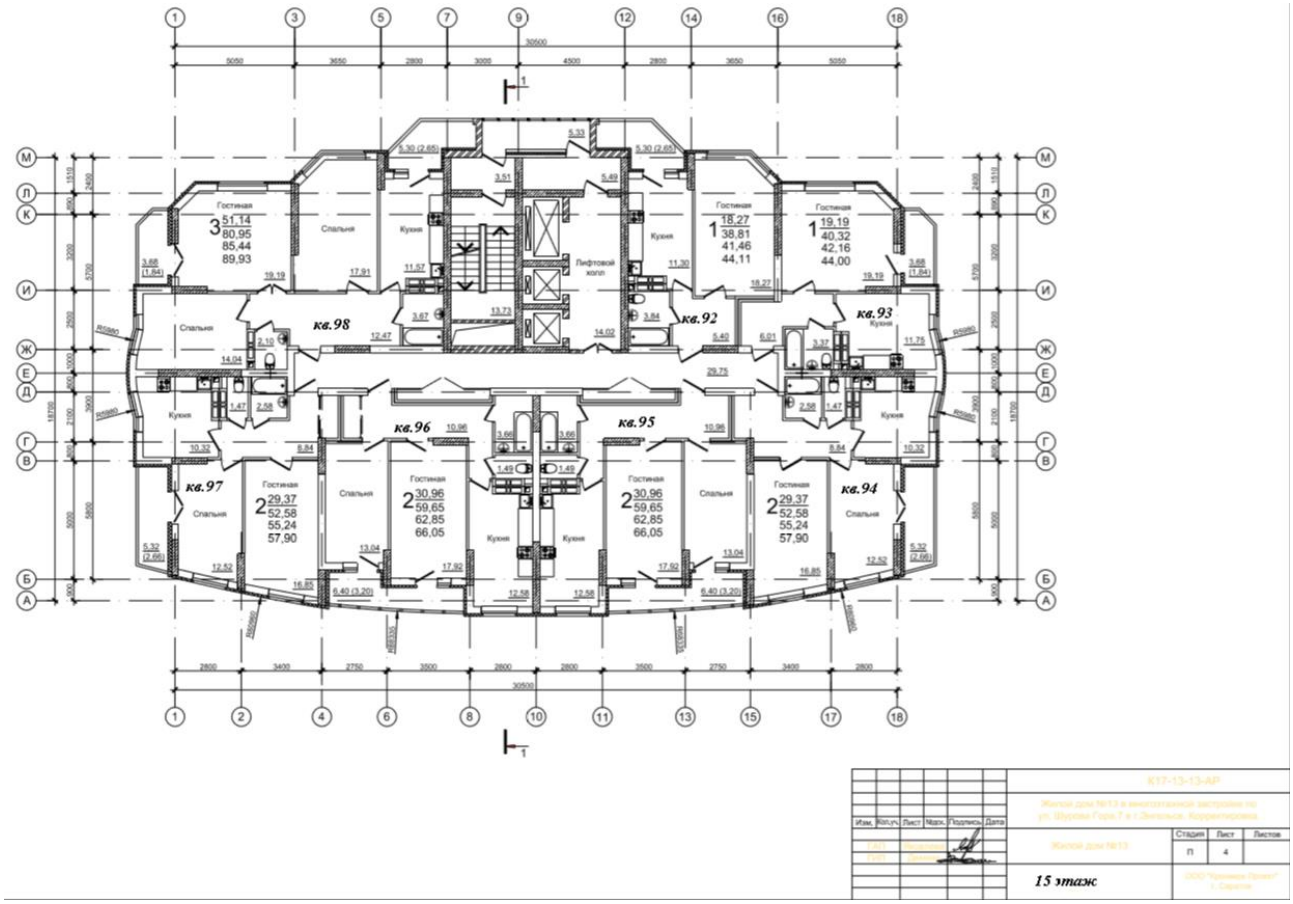
_____ /_____

Участник долевого строительства

_____ /_____

Приложение №2
к договору №_____ от _____
заключенному между
ООО Специализированный Застройщик
Группа Компаний «Кронверк»
и _____

15 Этаж



Застройщик:
ООО Специализированный Застройщик
Группа Компаний «Кронверк»

_____ /_____

Участник долевого строительства

_____ /_____