

Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_/\_\_\_\_

г. Абакан

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Трансстрой»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Андриянова Анатолия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и граждан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ 29.11.2016г., код подразделения \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**I. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим договором с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом расположенный по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Генерала Тихонова, 2 (далее именуемый «многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства указанный в пункте 1.2. настоящего договора Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Строительство ведется на основании Разрешения на строительство многоквартирного дома № RU 19301000-027-2020 от 14.07.2020г., выдано Департаментом градостроительства, архитектуры и землеустройства Администрации города Абакана. Земельный участок, на котором ведется строительство, площадью 5899,0 кв.м. (кадастровый номер 19:01:020110:1088) принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка № АЮ34466 от 16.03.2020г., сроком до 30.09.2025г. Государственная регистрация договора аренды произведена Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия 27.03.2020г., Номер государственной регистрации договора аренды: 19:01:020110:1088-19/027/2020-2.

1.2. Объектом долевого строительства является квартира проектный № \_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_ (\_\_\_\_) квадратных метра, включая площадь лоджии 9,36 квадратных метра с применением понижающего коэффициента 0,5; состоящая из 3 (трех) комнат, кухни и совмещенного санузла, расположенная на \_\_\_\_ (\_\_\_\_) этаже многоквартирного дома, по строительному адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Генерала Тихонова, 2, далее именуемая «Квартира» и общее имущество, в состав которого включаются помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, крыша, электрощитовая, технические помещения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование находящееся в многоквартирном доме, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

1.3. Площадь и нумерация квартиры являются проектными и окончательно определяются после завершения строительства и получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. При изменении адреса многоквартирного дома в процессе строительства, стороны подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору.

1.4. Основные характеристики многоквартирного дома и объекта долевого строительства:

1.4.1. Сведения о многоквартирном доме в соответствии с проектной декларацией:

- вид:
- назначение:
- этажность: 5 этажей;

- общая площадь многоквартирного дома: 5899,0 кв.м.;
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий: наружные стены - кирпич, плиты перекрытия- сборные железобетонные плиты;
- класс энергоэффективности: В (высокий)
- сейсмостойкость: 7 баллов.
- крыша: чердачная, двускатная.
- межкомнатные перегородки – кирпич.

1.4.2. Сведения об объекте долевого строительства в соответствии с проектной декларацией:

- местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома приведено на плане (схеме) объекта долевого строительства (приложение № 1);
- назначении объекта долевого строительства: жилое помещение;
- этаж, на котором расположен объект долевого строительства: \_\_ (\_\_\_\_\_);
- общая площадь: \_\_ кв.м, включая площадь лоджии 9,36 квадратных метра с применением понижающего коэффициента 0,5;
- количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас: 3 (три) комнаты: 1.13,76 кв.м, 2.14,42 кв.м, 3.19,51 кв.м, кухня-12,77 кв.м, совмещенного санузла-8,04 кв.м., коридор 15,71 кв.м., лоджия 9,36 квадратных метра.

Предусмотрена установка пластиковых окон и дверных балконных блоков, пластиковых подоконных досок, оконных откосов без облицовочного уголка. Предусмотрена черновая штукатурка стен, стяжка полов без чистовой отделки. Входная стальная дверь, комплект алюминиевой окрашенной конструкции светопрозрачного ограждения лоджий с установкой. Двери межкомнатные и в санузлах в комплектацию объекта не входят. Оштукатуривание откосов дверных проемов не предусмотрено. Оштукатуривание и шпаклевание стен в санузле и кладовых не производится.

Коммуникации:

Устройство горячего и холодного водоснабжения с установкой счетчиков горячей и холодной воды, канализация, без установки санфаянса, отопление с поквартирной разводкой, отопительные приборы – радиаторы металлические, электроразводка, без электроплит, домофонная связь, возведение общедомовых инженерных сооружений. Выполняется благоустройство прилегающей территории.

Соответствующие изделия (оборудование) приобретаются по усмотрению Застройщика и являются неотъемлемой составляющей Объекта долевого строительства, в связи с чем, Участники долевого строительства не вправе требовать перерасчета договорной стоимости Объекта долевого строительства, определенной в пункте 2.1. настоящего договора, в случае его отказа от каких-либо видов работ, предусмотренных в абзаце первом настоящего пункта договора.

1.5. Планировка Объекта долевого строительства, его расположение на поэтажном плане дома приведены в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.6. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Генерала Тихонова, 2, с кадастровым номером 19:01:020110:1088, и все возводимые на данном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства и сооружения находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» на основании Договора № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года, зарегистрированного в установленном порядке уполномоченным органом, запись регистрации 19:01:010108: \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года.

1.7. Участник долевого строительства согласен на передачу Застройщиком в залог ПАО «Сбербанк России» не приобретенных/не приобретаемых Участником долевого строительства площадей жилых и нежилых помещений строящегося жилого дома, указанного в п.1.1. настоящего договора.

1.8. Проектная декларация на Многоквартирный дом (включая изменения) опубликована

(размещена) на сайте единой информационной системы жилищного строительства-  
<https://наш.дом.рф> .

1.9. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома с привлечением денежных средств участников долевого строительства с условием размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст.15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» №214-ФЗ от 30.12.2014г.

## 2. Цена договора, сроки и порядок оплаты

2.1. Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.2. Цена договора указанная в п. 2.1 изменению не подлежит, кроме случаев, предусмотренных п. 2.5. настоящего договора.

2.2.1. Стороны устанавливают следующий порядок оплаты стоимости Объекта долевого строительства<sup>1</sup>:

Часть стоимости Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей оплачивается за счёт собственных денежных средств «Участника долевого строительства».

Оставшаяся часть стоимости Объекта долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых «Участнику долевого строительства» Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, местонахождение: г. Москва, ул. Вавилова,19 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором, заключенным в городе \_\_\_\_\_ «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г. (указать место, дату, а при наличии - номер) (далее – Кредитный договор). Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве/Договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства; Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве/Договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на реквизиты Эскроу счёта, открытого Участником сделки.

С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При

регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

2.3. Уплата цены договора участия в долевом строительстве производится Участником долевого строительства до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, установленные настоящим договором (депонированная сумма) на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке (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 №214-ФЗ от 30.12.2004 и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» ПАО Сбербанк; полное фирменное наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращенное фирменное наименование: ПАО Сбербанк, место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Депонент:** Ф.И.О

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Трансстрой»;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок внесения Депонентом суммы депонирования:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей- оплачивается в течение 5 рабочих дней с момента регистрации договора.

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается не позднее \_\_\_\_\_.

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается не позднее \_\_\_\_\_.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором участия в долевом строительстве цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счёт эскроу.

2.4. В случае если строительство Многоквартирного дома будет окончено Застройщиком ранее срока, установленного в пункте 4.1. договора участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства вне зависимости от графика внесения платежей, указанного в п.2.3. договора, обязуется произвести полный расчет по договору в течение 10 рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления о досрочном окончании строительства Многоквартирного дома и необходимости произвести уплату цены

договора в полном объеме.

Участник вправе произвести все платежи, указанные выше, досрочно и единовременно.

2.5. Цена договора может быть изменена после его заключения в следующих случаях:

2.5.1. По соглашению сторон цена договора может быть изменена в следующих случаях:

- увеличения стоимости строительных материалов более чем на \_\_\_\_\_ %;
- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в установленном порядке;
- внесения изменений в состав объекта долевого строительства.

2.5.2. В случае увеличения общей площади объекта долевого строительства установленной по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации более чем на 3 (три) процента от определенной в п. 1.2. настоящего договора. В указанном случае Участник долевого строительства обязуется оплатить площадь объекта долевого строительства, превышающую 3 (три) процента от определенной в п. 1.2. настоящего договора исходя из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тыс. руб. за 1 кв.м.

Уведомление с расчетом размера доплаты денежных средств Застройщик направляет Участнику долевого строительства одновременно с сообщением о завершении строительства многоквартирного дома. Доплата осуществляется Участником на счет эскроу в уполномоченном банке (Эскроу-агент) в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления, либо в случае получения Застройщиком на момент оплаты разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, на расчетный счет Застройщика.

2.5.3. В случае уменьшения общей площади объекта долевого строительства установленной по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации более чем на 3 (три) процента от определенной в п. 1.2. настоящего договора. В указанном случае Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства стоимость площади объекта долевого строительства, превышающую 3 (три) процента от определенной в п. 1.2. настоящего договора исходя из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) тыс. руб. за 1 кв.м. не позднее 15 (пятнадцати) рабочих дней после получения от Участника реквизитов для возврата денежных средств.

2.5.4. В случае изменения общей площади объекта долевого строительства установленной по результатам обмеров, проведенных органом технической инвентаризации на 3 (три) и менее процента от указанной в п. 1.2. настоящего договора, цена договора, указанная в п. 2.1. настоящего договора перерасчету не подлежит.

2.6. В стоимость Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.1 настоящего договора, не входит стоимость работ по отделке Квартиры, в том числе стоимость расходов на приобретение отделочных материалов; межкомнатных дверей и их установке; сантехнического оборудования (унитаза, раковины, мойки, смесителей, ванны) и их установке; расходы по приобретению и монтажу электроплиты, полового покрытия и устройству полов; кафеля и его укладке; обоев и их оклейке; краски и покраске, а также стоимость вентиляционного оборудования.

### **3. Права и обязанности сторон**

### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. добросовестно выполнить свои обязательства по договору и обеспечить возведение многоквартирного дома в установленные настоящим договором сроки;

3.1.2. не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Указанное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку;

3.1.3. произвести возврат денежных средств Участнику долевого строительства в соответствии с подп. 2.5.3 настоящего договора;

3.1.4. передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором;

3.1.5. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям;

3.1.6. передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства;

3.1.7. получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства;

3.1.8. представить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.1.9. Соблюдать конфиденциальность информации, касающейся сторон в связи с заключением Договора участия в долевом строительстве.

### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. внести изменения и дополнения в проектную документацию Объекта долевого строительства;

3.2.2. привлекать для строительства многоквартирного дома других лиц;

3.2.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях и порядке, установленных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3.2.4. досрочно исполнить обязательство по передаче объекта долевого строительства.

### **3.3. Участник долевого строительства обязуется:**

3.3.1. оплатить цену договора, определенную в п. 2.1. договора, в порядке установленном п. 2.3. договора, и произвести доплату в случае предусмотренном подп. 2.5.2. настоящего договора;

3.3.2. приступить к приемке Объекта долевого строительства и подписать акт приема-передачи в течение пятнадцати дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

При осуществлении приема-передачи Квартиры, стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, ее соответствия проекту, техническим нормам и правилам является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, подписанное в установленном порядке;

3.3.3. в случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома немедленно заявить об этом Застройщику;

3.3.4. нести расходы по оформлению права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия, а также другие расходы, связанные с регистрацией, в том числе с получением технического и кадастрового паспорта на Квартиру;

3.3.5. с момента подписания акта приема-передачи, нести бремя содержания Объекта долевого строительства, в том числе производить оплату коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, канализация) и электроэнергии, а также участвовать наравне с другими участниками долевого строительства в расходах, связанных с текущим содержанием и техническим обслуживанием мест общего пользования многоквартирного дома;

3.3.6. письменно уведомить Застройщика о смене адреса проживания (почтовый адрес) или адреса регистрации, контактного телефона, иных сведений, указанных в настоящем договоре. В случае нарушения данного условия, все обязательства Застройщика по уведомлению Участников, направленные по указанным в договоре реквизитам, считаются выполненными надлежащим образом.

### **3.4. Участник долевого строительства вправе:**

3.4.1. в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случаях и порядке, установленных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3.4.2. расторгнуть договор в судебном порядке в случаях, установленных ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3.4.3. получать от Застройщика информацию о ходе выполнения работ по строительству многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства;

3.4.4. досрочно уплатить цену настоящего договора.

3.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.7. С момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участники долевого строительства несут риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства.

### **4. Передача объекта долевого строительства**

4.1. Строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома: начало строительства – III кв. 2020 г., срок окончания строительства и ввод в эксплуатацию - II кв. 2022 г.

4.2. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами акту приема-передачи.

В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики объекта долевого строительства, *а также иная информация по усмотрению сторон*. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта.

4.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.4. В случае если строительство многоквартирного дома 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. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.5. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение трех месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию, но не позднее «30» сентября 2022 года. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязаны приступить к его принятию в течение пятнадцати дней со дня получения указанного сообщения и подписать соответствующий акт приема-передачи.

Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта долевого строительства и готовности его к передаче также по телефону, в том числе путем смс-информирования, а также посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика.

4.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные договором, или при отказе Участников долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случая, если выявлены несоответствия объекта требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.7.1. В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком в одностороннем порядке в связи с уклонением Участника долевого строительства от его приемки Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные услуги, включая расходы, связанные с текущим содержанием и техническим обслуживанием мест общего пользования (ОДН), со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

## **5. Уступка прав требований по договору**

5.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику полной цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства полной цены договора Застройщику, уступка Участниками долевого строительства прав требования по договору иному лицу, допускается только после получения им письменного согласия Застройщика, с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору вступает в силу после государственной регистрации соответствующего договора. Расходы по государственной регистрации, связанные с уступкой прав требования несет Участник долевого строительства.

5.3. Уступка Участником долевого строительства прав требования по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.4. Застройщик в праве требовать доказательство предоставления документов перехода права требования по договору непосредственно от нового участника долевого строительства.



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

## **6. Гарантийный срок на объект долевого строительства**

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством и условиям договора.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участникам долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. При обнаружении дефектов, возникших в течение гарантийного срока по вине Застройщика, Участники вызывают представителей Застройщика, которые обязаны прибыть в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего требования для составления акта и последующего устранения недостатков за счет средств Застройщика.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участникам долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участников долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта

долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участникам долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

7.4. При расторжении договора вследствие неисполнения обязательств одной стороны по настоящему договору, другая сторона вправе требовать возмещения фактически понесенных расходов, связанных с расторжением договора, а также расходов по регистрации, расторжению договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия. При расторжении договора вследствие неисполнения обязательств Участником долевого строительства указанные расходы могут быть удержаны Застройщиком из суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства.

7.4.1. При расторжении Договора участия в долевом строительстве или при отказе от настоящего договора в одностороннем порядке любой из сторон договор счёта эскроу для расчетов по настоящему договору прекращается и денежные средства со счёта эскроу на основании полученных уполномоченным банком (Эскроу-агентом) в соответствии с частью 9 статьи 15.5. Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства в порядке, установленном частью 8 статьи 15.5. названного Федерального закона.

7.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, возникшие не по вине Застройщика в связи с естественной усадкой дома, а также за недостатки, возникшие в связи с неправильной эксплуатацией многоквартирного дома и (или) Объекта долевого строительства.

## **8. Форс-мажорные обстоятельства**

8.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. К обстоятельствам непреодолимой силы стороны настоящего договора отнесли: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению сторонами условий настоящего договора, а также принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решений, которые могут повлечь за собой увеличение срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты, гиперинфляция и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля сторон. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

8.3. Если форс-мажорные обстоятельства длются более 6 (шести) месяцев, стороны имеют право расторгнуть договор до истечения срока его действия.

### **9. Заключительные положения**

- 9.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия и считается заключенным с момента такой регистрации.
- 9.2. Застройщик гарантирует Участнику, что Объект долевого строительства свободен от прав третьих лиц, не обременен никоим образом, в залоге и под арестом не состоит, за исключением тех, которые указаны в п. 1.6 договора.
- 9.3. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, Стороны будут решать путем переговоров. Стороны предусматривают досудебную процедуру урегулирования споров путем направления друг другу претензий. Срок рассмотрения претензии — 15 рабочих дней.
- 9.4. Заключая Договор участия в долевом строительстве Участник долевого строительства дает в соответствии с п.1 ст.6 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» согласие на обработку и предоставление Застройщиком в целях заключения и исполнения настоящего договора своих персональных данных, а также на получение информации сообщений на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.
- 9.5. В случае отсутствия согласия между сторонами, спор передается на рассмотрение Абаканского городского суда.
- 9.6. Предусмотренные договором уведомления, сообщения, претензии и иная переписка направляются сторонами друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем договоре в качестве юридического или почтового адреса, либо вручаются лично. Вся корреспонденция, направленная стороне по договору, считается полученной, если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.
- 9.7. Об изменении адреса, реквизитов документов, изменении места жительства стороны обязаны уведомить друг друга в течение 5 (пяти) дней с момента такого изменения, в порядке установленном п. 9.6. договора. В случае нарушения данного пункта договора, корреспонденция, направленная стороне по адресу указанному в договоре, считается полученной стороной, изменившей свой адрес, которая и несет все неблагоприятные последствия.
- 9.8. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему предоставлена Проектная декларация, а также Проектная документация на возводимый многоквартирный дом, с указанной Проектной декларацией и Проектной документацией Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.
- 9.9. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из сторон, а третий экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Хакасия.

Приложения: План (схема) объекта долевого строительства

## 10. Адреса и реквизиты сторон

### **Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Трансстрой»  
Адрес: 655001, Республика Хакасия, г. Абакан, ул. Лермонтова, д.17, пом.32Н, а/я 1276  
ОГРН 1191901003953, ИНН 1901142651, КПП 190101001  
р/счёт 40702810471000003146 Абаканское отделение №8602 ПАО Сбербанк  
к/сч 30101810500000000608, БИК 049514608  
Тел./факс: (3902) 306-771

### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

### **Подписи сторон:**

**Застройщик:**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Специализированный**  
**застройщик Трансстрой»**

\_\_\_\_\_ А.Н. Андриянов

**Участник**  
**долевого строительства:**

\_\_\_\_\_