

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГOKBAPТИРНОГО ДОМА

г. Курск

«___»_____ 202_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Промгранит», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**» или «**Бенефициар по договору счет эскроу**», в лице директора Зелинского Алексея Валерьевича, действующего на основании Устава, и

Ф.И.О., _____ года рождения, паспорт: _____, выдан _____, _____ года, код подразделения _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, _____, д. __, кв. __, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**» или «**Депонент по договору счета эскроу**», действующий от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. Земельный участок – земельный участок, кадастровый номер 46:29:102224:41, расположенный по адресу: Российская Федерация, Курская область, г. Курск, проспект Вячеслава Клыкова, 9Б, общей площадью 15500 кв.м., принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи, находящегося в частной собственности земельного участка, расположенного в границах г. Курска, на котором расположены объекты недвижимого имущества №870-18с от 10.09.2018г.; Акта приема-передачи от 18.09.2018г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области 25.09.2018г., регистрационная запись 46:29:102224:41-46/001/2018-3.

1.2. Многоквартирный дом – 17-этажный жилой дом № * с помещениями общественного назначения – 1 этап строительства**, расположенный по адресу: Курская область, город Курск, проспект Вячеслава Клыкова, д. 9Б.

Общая площадь – 16262,6 кв.м.

Наружные стены Многоквартирного дома – трехслойные: внутренний слой – газосиликатные блоки, утеплитель – пенополистирольные плиты с противопожарными рассечками из минеральной ваты, облицовка – кирпичная кладка.

Перекрытия – монолитные железобетонные.

Конструкция и иные характеристики многоквартирного дома определяются в соответствии с утвержденной и прошедшей экспертизу проектной документацией строительства «Общество с ограниченной ответственностью «Негосударственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий Курской области».

Класс энергоэффективности Многоквартирного дома – «С».

Класс сейсмостойкости Многоквартирного дома – сейсмостойкость до 5 баллов

1.3. Объект долевого строительства – ** комнатная квартира (жилое помещение), расположенная на **** этаже в Жилом доме № ***** Многоквартирного дома, со строительным (условным) номером __**, характеристики которой, в том числе местоположение в Многоквартирном доме, приводятся в Приложении 1 к настоящему договору, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику без внутренней отделки с выполненными в ней работами согласно перечню, приведенному в п. 2.2. настоящего Договора, только после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, далее по тексту также – «Квартира».

1.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас. Проектная площадь Квартиры составляет _____ (_____) кв.м.

1.5. Фактическая площадь Объекта долевого строительства – площадь Квартиры без учета площади лоджий, балконов, веранд, террас, которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, выполненных по заданию Застройщика управомоченным на осуществление кадастровых работ лицом.

1.6. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства – общая приведенная площадь Квартиры (жилого помещения), состоящая из суммы площади Квартиры (проектная - до ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию или фактическая - после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) и площади лоджий, балконов, веранд и террас в Квартире, за создание которой Участник производит оплату по настоящему договору.

При определении Инвестируемой площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади Квартиры) понижающие коэффициенты не применяются.

Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (общая приведенная площадь Квартиры) на момент подписания настоящего договора составляет _____ (_____) кв.м.

Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может измениться на величину не более пяти процентов от вышеуказанной площади.

1.7. Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Депонируемая сумма – денежные средства в размере, определенном сторонами в пункте 3.6, которые вносятся Участником на счет эскроу в уплату цены настоящего договора.

1.9. Срок условного депонирования – срок с момента внесения Участником денежных средств на счет эскроу до наступления обстоятельств, являющихся в соответствии с договором счета эскроу и законодательством основанием для раскрытия либо прекращения счета эскроу, но не более 6 (шести) месяцев с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства (при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему договору), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Квартиры в порядке и сроки, установленные разд. 5 настоящего Договора.

2.2. После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию Объект долевого строительства должен быть в следующем состоянии и со следующей комплектацией:

- стены, перегородки, монолитные конструкции не оштукатурены. Балконы и лоджии не оштукатурены;
- внутренние стены в санузлах не оштукатурены (внутреннюю чистовую отделку выполняет Участник);
- в санузлах выполнена оклеечная гидроизоляция полов (внутреннюю чистовую отделку пола выполняет Участник);
- выполнена цементная стяжка полов;
- выполнена электрическая разводка до щитка приборов, который устанавливается в квартире;
- смонтирована система отопления с установкой радиаторов и полотенцесушителя;
- выполнена подводка холодного водоснабжения с установкой запорной арматуры (установку сантехнического оборудования определяют и выполняют Участники самостоятельно);
- установлены счетчики: холодной и горячей воды, электрический счетчики;
- выполнены стояки канализации с установкой тройников для подключения (внутреннюю разводку канализации и установку санфаянса определяют и выполняют Участники самостоятельно);
- в квартиру установлена входная дверь. Внутренние межкомнатные двери устанавливаются Участниками самостоятельно;
- установлены окна, балконные двери из ПВХ-профиля, подоконник не устанавливается.

Выполнено остекление балконов и лоджий в одно стекло с установкой отливов, подоконник не устанавливается.

Остальные отделочные работы, а также установка межкомнатных дверей, сантехнического оборудования, в том числе ванной, унитаза, раковины, смесителей, кухонной мойки, подводящие трубопроводы к бытовому оборудованию и соответствующие технологические отверстия, не входят в стоимость Объекта долевого строительства и производятся Участником по своему усмотрению самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Квартиры.

2.3. Строительство Многоквартирного дома ведется на основании:

- разрешения на строительство №46-Ru46302000-3993-2019, выдано Комитетом архитектуры и градостроительства г. Курска 27 декабря 2019 г.

- проектной декларации, опубликованной на сайте <http://наш.дом.рф>, далее - Проектная декларация.

Изменение указанных в настоящем пункте Договора данных не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору.

2.4. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – 4 квартал 2022 года. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен в случае изменения разрешительной и проектной документации на строительство, а также по иным, не зависящим от Застройщика причинам. При возникновении неблагоприятных погодных условий, исключающих возможность качественного выполнения строительных работ в соответствии со СНиП, Застройщик также имеет право, соразмерно перенести срок сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в первом абзаце настоящего пункта, обязан направить Участнику соответствующее уведомление об изменении срока сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию. В подобной ситуации Стороны обязуются оформить в порядке, предусмотренном действующим законодательством, дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.5. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк www.sberbank.ru (далее – Правила).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера инвестируемой площади Объекта долевого строительства (общей приведенной площади Квартиры) на цену 1 кв.м. приведенной площади Объекта долевого строительства, указанную в п.3.2. настоящего договора с округлением до одного рубля, что составляет денежную сумму в размере _____ (_____) **рублей.**

3.2. Цена 1 кв.м. инвес _____ (_____) **рублей.**

3.3. В случае если по результатам обмеров, выполненных по заданию Застройщика уполномоченным на осуществление кадастровых работ лицом, инвестируемая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше или больше инвестируемой площади, указанной в последнем предложении п. 1.6. настоящего Договора, на 5 процентов и более, стороны обязуются подписать дополнительное соглашение к настоящему договору об уточнении цены договора и произвести окончательные расчеты до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.4. Уплата суммы, рассчитанной в результате уточнения инвестируемой площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п. 3.3. настоящего Договора, производится в течение десяти дней с даты получения от Застройщика соответствующего уведомления (счета).

3.5. В цену настоящего Договора включена сумма компенсации Застройщику затрат на строительство Многоквартирного дома, а также сумма денежных средств, предназначенных для оплаты услуг Застройщика.

В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями договора в распоряжении Застройщика останутся неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.6. Участник производит оплату Цены Договора в следующем порядке:

сумма в размере _____ (_____) **рублей** оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в течение 3 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе регистрации прав на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 11 августа 2015 года, регистрационный номер — 1481; место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; почтовый адрес: 302028 г. Орел, ул. Брестская, д. 8; Корр счет №30101810500000000653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044030653, КПП 773601001; телефон: 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроуагент»/«Акцептант»).

сумма в размере _____ (_____) **рублей** оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее _____ г. на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия на осуществление банковских операций от 11 августа 2015 года, регистрационный номер — 1481; место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; почтовый адрес: 302028 г. Орел, ул. Брестская, д. 8; Корр счет №30101810500000000653 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, БИК 044030653, КПП 773601001; телефон: 8-800-200-86-03 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроуагент»/«Акцептант»).

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения настоящего Договора, Объект долевого строительства не отчужден, не обременен правами третьих лиц, в залоге, под арестом и иными запретами не состоит.

4.1.2. Застройщик гарантирует, что Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. настоящего Договора, является фиксированной и не подлежит изменению в ходе создания Объекта долевого строительства, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора.

4.1.3. Застройщик обязуется выполнить все работы по созданию Многоквартирного дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, а также с привлечением третьих лиц, в соответствии с правилами застройки, проектно-сметной документацией, с соблюдением установленных строительных норм и правил и иных нормативных актов.

4.1.4. Застройщик обязуется обеспечить подключение Многоквартирного дома к инженерной инфраструктуре.

4.1.5. Застройщик обязуется обеспечить проектирование, строительство, сдачу Многоквартирного дома приемочной комиссии и получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, и с качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

4.1.6. Застройщик в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи квартиры предоставляет Участнику справку об исполнении Участником обязанности по оплате Цены Договора, необходимую для регистрации права собственности на Квартиру при условии выполнения Участником обязанностей, предусмотренных п. 4.2. настоящего договора.

4.1.7. Застройщик вправе вносить при строительстве Объекта долевого строительства незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в соответствующей документации, на эквивалентные по качеству при условии, что по завершению строительства Объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

4.1.8. По согласованию с уполномоченным органом осуществить за счет Участника все необходимые действия по оформлению и передаче последнему технической документации на Квартиру и/или обеспечить её кадастровый учет в установленном законом порядке.

4.2. Права и обязанности Участника:

4.2.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены Договора, определенной п. 3.1. настоящего Договора, в порядке, установленном разд. 3 настоящего Договора, и кроме того, обязуется в случае расхождения инвестируемой и фактической площади Квартиры произвести доплату в соответствии с п. 3.3. и п. 3.4. настоящего Договора.

4.2.2. Участник после выполнения своих обязательств по уплате Цены Договора имеет право без согласования с Застройщиком, но с обязательным уведомлением Застройщика, уступить свои права и обязанности по настоящему договору третьему лицу. В этом случае в течение 10 (десяти) календарных

дней с даты государственной регистрации в органе регистрации прав уступки прав требования между Участником и новым участником долевого строительства Участник направляет в адрес Застройщика уведомление с приложением копии договора об уступке прав по настоящему договору с отметкой о регистрации в органе регистрации прав. Обязанность Застройщика по передаче объекта долевого строительства Новому участнику в установленный настоящим договором срок возникает только при соблюдении условия об извещении о состоявшейся уступке права требования освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременную передачу объекта долевого строительства.

Уступка Участником прав и обязанностей по настоящему Договору третьим лицам в случае неполной оплаты Участником Цены Договора допускается только с письменного согласия Застройщика и при условии, если договором о совершении такой сделки будет предусмотрен одновременный перевод долга.

4.2.3. Участник обязуется принять Объект долевого строительства от Застройщика по Акту приема-передачи квартиры в порядке, установленном разд.5 настоящего договора.

4.2.4. В случае реализации Застройщиком права, предусмотренного п.3.2.4 настоящего Договора, возместить Застройщику понесенные им в связи с этим расходы, не позднее даты получения Участником соответствующих документов.

4.2.5. До регистрации права собственности на Квартиру Участник обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры, а после регистрации права собственности – с согласия Застройщика в течение пяти лет после ввода дома в эксплуатацию.

4.2.6. В месячный срок с момента подписания Акта приема-передачи квартиры подать заявление в государственный орган регистрации прав о регистрации права собственности на Квартиру. Расходы по оформлению права собственности на Квартиру Участник несет самостоятельно.

4.2.7. По предъявлению эксплуатирующими организациями счетов за оказание коммунальных услуг после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры, Участник обязуется нести бремя расходов по содержанию Объекта долевого строительства (стоимость коммунальных услуг, расходы по охране, отоплению, водоснабжению, электроснабжению), а также части общего имущества в Многоквартирном доме, пропорционально доле, которую занимает фактическая площадь Объекта долевого строительства относительно общей площади помещений Многоквартирного дома.

4.2.8. Застройщик (Бенефициар по договору счета эскроу) поручает (предоставляет полномочия) Участнику (Депоненту по договору счета эскроу) и Участник обязуется передать ПАО Сбербанк Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара по договору счета эскроу) о заключении Договора счета эскроу.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства в течение шести месяцев с даты получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору, включая обязанность по уплате Цены настоящего договора в полном объеме.

Застройщик вправе досрочно исполнить свою обязанность по передаче Объекта долевого строительства Участнику, а Участник обязан принять Объект долевого строительства в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 дней до начала срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику заказным письмом с уведомлением о вручении по адресу, указанному в разделе 10 настоящего договора в качестве почтового, или вручить Участнику лично под расписку, сообщение о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства будет указан в сообщении о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства, но в пределах срока, указанного в п. 5.1. настоящего договора. Уведомление, извещение Застройщика об изменении срока договора в части изменения сроков завершения строительства, влечет для Участника долевого строительства такие гражданско-правовые последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю, в случае, если оно поступило участнику долевого строительства, которому оно

направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или он не ознакомился с ним.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется путем подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры и передачи ключей от Квартиры, если иное не предусмотрено настоящим договором.

5.4. Участник должен принять Объект долевого строительства в течение срока, указанного в сообщении, полученном от Застройщика в соответствии с пунктом 5.2. настоящего договора.

В случае если Участник уклоняется от приемки Объекта долевого строительства, что, в частности, выражается в следующем:

- неполучение Участником уведомления от Застройщика, направленного Застройщиком в соответствии с п. 5.2. настоящего Договора, в частности, в связи с отказом Участника от получения уведомления, в связи с отсутствием Участника по указанному в настоящем договоре почтовому адресу;
- необоснованного не подписания Участником Акта приема-передачи квартиры;
- неявка Участника для приемки Объекта долевого участия,

то Застройщик не ранее чем через один месяц с момента истечения срока принятия Объекта долевого строительства вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом обязанность Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг за Объект долевого строительства и за общее имущество в Многоквартирном доме, причитающееся Участнику долевого строительства, считается возникшей, а риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. В подобной ситуации обязательство Застройщика по передаче Участнику Объекта долевого строительства считается исполненным надлежащим образом.

5.5. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры, если иное не предусмотрено настоящим договором.

5.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи квартиры Участник вправе потребовать от Застройщика составления Акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства, предъявляемым к вновь созданному Многоквартирному дому. Устранение указанных замечаний осуществляется Застройщиком в срок, письменно согласованный с Участником. Наличие указанных замечаний не является основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи квартиры и государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.7. Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном ФЗ № 218-ФЗ от 13.07.2015 «О государственной регистрации недвижимости».

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать утвержденной проектно-сметной документации на Многоквартирный дом, ГОСТам, техническим и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа в соответствии с положениями части 5.1. статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004

№ 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

6.5. В случае если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Застройщик вправе возложить исполнение обязанностей по устранению недостатков на третьих лиц, оставаясь ответственным перед Участником.

Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с недостатками в качестве Объекта долевого строительства при условии подтверждения указанных в настоящем пункте недостатков вступившим в законную силу решением суда или заключением соответствующей экспертной организации, выбранной Сторонами по взаимному согласованию, оформленным в письменной форме.

Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника долевого строительства или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника долевого строительства утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Жилого дома или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. Споры, возникшие при исполнении настоящего договора, разрешаются по согласованию сторон, а в случае невозможности прийти к соглашению, споры подлежат урегулированию в претензионном порядке. Срок рассмотрения претензии 10 рабочих дней с момента ее получения. Претензии подаются через почту заказными письмами с уведомлениями о вручении. Претензия должна содержать: требования заявителя; сумму претензии и ее обоснованный расчет, если претензия подлежит денежной оценке; обстоятельства, на которых основываются требования, и доказательства, подтверждающие их, со ссылкой на соответствующее законодательство и (или) настоящий договор; перечень прилагаемых к претензии документов и других доказательств (при наличии); иные сведения, необходимые для урегулирования спора.

7.3. Если спор не будет урегулирован в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня доставки претензии по адресу стороны-ответчика, любая из сторон имеет право передать спор на рассмотрение суда.

При заключении настоящего договора стороны в порядке статьи 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации пришли к соглашению, что исковые требования Застройщика к Участнику, вытекающие из настоящего договора или касающиеся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, могут быть предъявлены по выбору Застройщика в суд по месту жительства Участника или в Ленинский районный суд города Курска.

В случае если Участником долевого строительства является юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, в соответствии со статьей 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации все споры, разногласия и требования, вытекающие из настоящего договора или касающиеся его либо его нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в Арбитражном суде Курской области.

7.4. Сторона, не исполнившая или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы.

7.5. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание нормативных и не нормативных правовых актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения настоящего договора, незаконные действия органов государственной власти, а также органов местного самоуправления, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств по настоящему договору.

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

7.7. Стороны вправе требовать возмещения возникших убытков, если таковые были вызваны виновными действиями противоположной по договору стороны. Убытки возмещаются в размере реального ущерба в объеме, не покрытом неустойкой. Стороны пришли к соглашению и исходят из условия, что размер упущенной выгоды Участника долевого строительства признается сторонами равным нулю ввиду особенностей настоящего договора и целей сторон, заключивших настоящий договор, а именно участие в долевом строительстве Многоквартирного дома с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства для личных, бытовых и иных нужд Участника долевого строительства, не связанных с предпринимательской деятельностью.

Стороны также пришли к соглашению, что одними из видов убытков Застройщика являются: сумма, уплаченная Застройщиком третьему лицу в качестве оплаты за поиск лиц, желающих стать участниками долевого строительства, и представлению интересов Застройщика при заключении настоящего договора; затраты Застройщика по представлению его интересов в целях осуществления государственной регистрации настоящего договора (дополнительных соглашений и иных документов), а также уплаченная Застройщиком госпошлина за регистрационные действия.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право расторгнуть договор в любое время по соглашению Сторон. При этом Сторона, желающая расторгнуть настоящий договор по основаниям, не предусмотренным 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", выплачивает другой Стороне отступное в размере 15 (Пятнадцати) % от Цены договора.

8.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в случаях, предусмотренных Федеральным законом 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".

8.3. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.4. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.5. В случае прекращения договора участия в долевом строительстве по вышеуказанным основаниям прекращается договор счета эскроу. В таком случае денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав и действует до момента полного исполнения сторонами своих обязательств. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, каждая из сторон оплачивает самостоятельно. Стороны по отдельному соглашению, вправе предусмотреть иной способ осуществления расходов.

9.2. Обязательства Застройщика обеспечиваются условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

9.3. Настоящим Участник долевого строительства выражает Застройщику (в т.ч. его работникам в соответствии с их должностными обязанностями), а также аудиторам и иным третьим лицам, в том числе (но не ограничиваясь) привлекаемым Застройщиком в целях реализации объектов долевого строительства и предоставления любого вида услуг, согласие на осуществление со всеми персональными данными, указанными Участником долевого строительства в настоящем договоре, а также содержащимися в иных документах, предоставленных Застройщику (в том числе, фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение) (далее – персональные данные), следующих действий: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передача третьим лицам, обезличивание, иные действия (далее – обработка персональных данных). Целями обработки персональных данных являются: обеспечение исполнения настоящего договора, выполнение требований действующего законодательства и (или) контролирующих органов, реализация прав Застройщика по настоящему договору, иные законные цели. Обработка персональных данных может осуществляться Застройщиком на бумажных и электронных носителях с использованием и без использования средств автоматизации.

9.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются сторонами в письменном виде, подлежат государственной регистрации за счет Сторон и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении

9.5. Перечень приложений:

- Приложение № 1 – характеристики объекта долевого строительства.

9.6. По всем вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.7. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр для органа регистрации прав.

9.8. Настоящий договор и Проектная декларация прочитаны Участником долевого строительства, поняты им в полном объеме, каких-либо вопросов к тексту настоящего Договора и к тексту Проектной декларации Участник долевого строительства не имеет, последствия нарушения условий настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны. Стороны подтверждают, что настоящий Договор подписан уполномоченными лицами, и не совершен ни одной из Сторон под влиянием обмана, насилия, угрозы, заблуждения, злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной, а также не является Договором, который одна из Сторон была вынуждена совершить вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

10.1. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны Договора обязаны в течение пяти дней уведомить об этом друг друга в письменном виде.

10.2. Надлежащим уведомлением Участника считается направление Застройщиком предусмотренных настоящим договором уведомлений по последнему известному Застройщику месту регистрации Участника.

10.3. В случае изменения адресов и иных реквизитов, Участник долевого строительства, у которого изменился адрес или иные реквизиты, обязан направить Застройщику уведомление об изменении адреса с приложением, подтверждающим данные изменения. При неисполнении данного обязательства все неблагоприятные последствия ложатся на Участника долевого строительства, уклонившегося от исполнения такого обязательства.

10.4. Реквизиты и подписи Сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:**Общество с ограниченной ответственностью****Специализированный застройщик****«Промгранит»**

305016, г. Курск, ул. Щемиловка, д.105, оф.5

комната 6

ИНН/КПП 4632070874/463201001

р/сч 40702810547000008102

в Орловское отделение №8595

ПАО Сбербанк г. Орел

к/сч 30101810300000000601

БИК 045402601

ИНН/КПП банка 7707083893/773601001

УЧАСТНИК:

_____/_____/_____

Приложение № 1

к Договору № _____ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от _____ 202__ г.