

ДОГОВОР № С1-2
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

« _____ » _____ 201 года

Общество с ограниченной ответственностью «Строительная Компания «ЭкономЖилСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Директора Сергеева Сергея Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать): «г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский. Жилой дом № 1. Строение №№ 1-4. Инженерное обеспечение. Строение № 2», расположенный на земельном участке: с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302; площадь земельного участка 14 576 кв.м (далее – Жилой дом), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства (ОДС):

этаж	№ ОДС	Количество комнат, состав	Площадь ОДС, кв.м			Цена единицы площади, руб.	Стоимость ОДС, руб.
			в том числе				
			Общая площадь ОДС, без учета лоджии (балкона), кв. м	Площадь лоджии (балконов) с учетом понижающих коэффициентов, кв.м	Итого приведенная общая площадь квартиры, кв.м		
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-
		жилая комната	-				
		кухня	-				
		прихожая	-				
		совм. санузел	-				
		кладовая	-				

Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену путем перечисления денежных средств на счет эскроу и принять объекты долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик передает Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства с отделкой - «чистовая».

1.2. Жилой дом имеет следующие характеристики: вид и назначение - крупнопанельный жилой дом из изделий по серии 97; этажность - 17; общая площадь - 10 791,8 кв.м.; несущая система здания - каркасно-панельная, перекрытия - сборные железобетонные. Наружные стены - трехслойные керамзитобетонные с дискретными связями панели толщиной 350 мм, несущие, толщина несущего слоя 140мм для 1-6 этажей, толщина несущего слоя 110мм для 7-17 этажей; класс энергоэффективности - «В+» (высокий), класс сейсмостойкости - 6 баллов.

1.3. Застройщик владеет и пользуется земельным участком с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302, находящимся по адресу: г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский, категория земель - земли населенных пунктов, в территориальной зоне застройки многоэтажными домами. Земельный участок предоставлен Застройщику на праве аренды в рамках Договора аренды земельного участка от 10.05.2016 № 526, заключенного на основании протокола о результатах аукциона от 25.04.2016, распоряжения администрации города Красноярска от 16.03.2016 № 1166-недв, извещения о проведении аукционов по продаже прав на заключение договоров аренды земельных участков, опубликованного в газете «Городские новости» № 30 от 23.03.2016. Договор аренды зарегистрирован в установленном законом порядке 10.06.2016, номер регистрации - 24-24/001-24/001/055/2016-1808/2.

1.4. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство № 24-308-184-2018, выданного Администрацией города Красноярска 27.06.2018.

1.5. Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте: <http://экономжилстрой.рф>, <https://наш.дом.рф>.

1.6. На момент подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен Застройщиком с Проектной декларацией, включающей информацию о Застройщике и о проекте строительства.

1.7. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

2. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

2.1. Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора составляет _____, в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта и на оплату услуг Застройщика.

Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, включающей в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона (лоджий) с учетом понижающих коэффициентов.

2.2. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора в размере _____ путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в Публичном акционерном обществе "Сбербанк России" (ИНН 7707083893) (далее - Банк) не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – Банк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: (_____) рублей 00 копеек

Срок условного депонирования – в срок до 30.06.2022г.

Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Банку копию настоящего Договора, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора в размере, указанном в п. 2.1. настоящего Договора.

Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет в Банк скан-копию зарегистрированного в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии настоящего Договора.

Банк извещает Застройщика об открытии счета эскроу путем направления сведений по электронной почте по адресу: _____, не позднее дня открытия счета эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 рабочих дней после предоставления Застройщиком Банку путем электронного документооборота следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Банком Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Банком, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Банку, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

В случае наступления предусмотренного п. 1 ч. 7 ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) основания для отказа в одностороннем порядке участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве Застройщик уведомляет Банк, в котором открыты счета эскроу участников долевого строительства и размещает соответствующую информацию в единой информационной системе жилищного строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней после дня наступления такого основания.

Если в отношении Банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

2.3. Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

2.3.1. Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства площадь квартиры изменится (увеличится, либо уменьшится) более чем на квадратный метр.

Изменение цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

2.3.2. Изменение цены договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади квартиры цена договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади квартиры цена договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 1.1. настоящего Договора.

2.4. Цена Договора, указанная в п. 2.1 Договора может быть изменена по соглашению Сторон в результате внесения изменений в проектно-сметную документацию, как до начала, так и во время производства строительных работ. Такие изменения должны быть оформлены дополнительным соглашением и подписаны обеими Сторонами настоящего Договора. Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 10 дней с момента получения уведомления Застройщика.

2.5. В случае изменения цены в Договоре, уплата соответствующей суммы Участником долевого строительства либо возврат соответствующей суммы Застройщиком производится в течение 10 дней с момента заключения дополнительного соглашения.

2.6. Все расходы, возникающие при государственной регистрации Объекта долевого строительства в собственность, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

3. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора не позднее IV квартала 2021г., построенный в соответствии с проектно-сметной документацией и стандартам качества организации СТО 73998271-0001-2018 от 21.05.2018г.

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с пунктами 2.1 и 2.2 настоящего Договора.

3.2. В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.4. В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.2 настоящего Договора, Застройщик не менее чем за месяц до предполагаемой даты передачи Объекта долевого строительства, обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в пунктах 3.3. и 3.4. настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 30 (тридцать) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с пунктами 3.3. и (или 3.4.) настоящего Договора, либо 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.

3.6. При подписании Акта о передаче Объекта долевого строительства, Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного

использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства

Гарантии качества

4.1. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства, указанные в пункте 1.1 настоящего Договора, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав указанных Объектов долевого строительства, составляет 5 (пять) лет с момента его передачи Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объектов долевого строительства, указанных в п. 1.1. настоящего договора составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объектов долевого строительства, в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в пункте 4.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства самостоятельно изменил планировку Объектов долевого строительства, в том числе осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п..

4.3. Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521, будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества организации СТО 73998271-0001-2018 от 21.05.2018г.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться и качество объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться требованиями СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

Перед подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документацией, стандартами качества организации СТО 73998271-0001-2018 от 21.05.2018г., и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству объекта долевого строительства, указанных в проектной документации и стандартах качества организации СТО 73998271-0001-2018 от 21.05.2018г.

4.4. При передаче Объектов Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объектов долевого строительства и входящих в их состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

5. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объект долевого строительства

5.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2. Участник долевого строительства обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае неявки Участника долевого строительства в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, понимая то, что настоящий Договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договоры участия долевого строительства на Объекты долевого строительства, указанные в пункте 1.1 настоящего Договора, с другими лицами.

5.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации. Все расходы, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

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

6. Уступка прав требований по Договору

6.1. После государственной регистрации настоящего Договора и полной оплаты цены Договора, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему Договору другому лицу (другим лицам) только с письменного согласия Застройщика.

Уступка прав требования по настоящему Договору, совершенная Участником долевого строительства без письменного согласия Застройщика является ничтожной в силу статей 382, 388, 168 Гражданского кодекса РФ.

6.2. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу (другим лицам), совершенной в соответствии с Законом и пунктом 6.1. настоящего Договора, обязан в течение 3 (трех) дней, с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке, письменно уведомить об этом Застройщика, и представить заверенную своей подписью копию зарегистрированного договора (соглашения) об уступке.

7. Расторжение Договора

7.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства (существенными признаются нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования);
- наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";
- вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика;
- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

7.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

- прекращения или приостановления строительства (создания) Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства.
- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на более чем 5 % от площади ОДС, указанной в пункте 1.1 настоящего Договора);
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

- в иных случаях, предусмотренных Федеральными законами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом.

8. Обеспечение выполнения обязательств

8.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора в соответствии со ст. 13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 Участник долевого строительства является залогодержателем права аренды земельного участка, предоставленного Застройщику в аренду и указанного в п. 1.3 настоящего Договора, на котором осуществляется строительство объекта, а так же строящийся (создаваемый) на указанном земельном участке объект.

8.2. Застройщик до заключения договора участия в долевом строительстве производит уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, функции по формированию которого осуществляет в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства".

8. Ответственность сторон

8.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.2. В случае нарушения срока оплаты цены договора долевого участия, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также возмещает Застройщику убытки, связанные с применением Банком повышенной кредитной ставки, действующей для Застройщика до момента поступления денежных средств по настоящему договору на счет эскроу Участника долевого строительства.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от оплаченной Цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.4. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение, либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы.

К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

9. Прочие условия

9.1. Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд, террас.

9.2. Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

9.3. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, как на момент заключения договора, так и на весь срок его действия не обременен и не будет обременен правами третьих лиц, включая продажу, залог и иные права и ограничения, а также в споре и под запретом (арестом) не состоит, за исключением ограничений, из Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии _____, заключенного с Банком, согласно условий которых в залоге у Банка находится:

- право аренды земельного участка общей площадью 14 576 кв.м., кадастровый номер 24:50:0400056:302, местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Красноярский край, г. Красноярск, Советский район, пер. Светлогорский.

Банк предоставил согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества, в соответствии с ч. 2 ст. 15 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ (т.е. при недостатке денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, такие денежные средства, после удержания сумм, необходимых для покрытия

расходов, в связи с обращением взыскания на данное имущество и его реализацией, распределяются между участниками долевого строительства (физическими лицами) с Банком пропорционально размерам из требований к моменту удовлетворения этих требований).

Банк согласен на прекращение права залога на площади Объекта, являющиеся объектами долевого строительства, в случае предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ, т.е. с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.4. Подписанием Договора Участник дает свое согласие, без заключения Сторонами отдельных дополнительных соглашений к настоящему Договору, на:

9.4.1. последующий раздел, перераспределение, земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302, выделение, отделение от указанного земельного участка новых земельных участков, объединение указанного земельного участка с иными земельными участками;

9.4.2. последующий залог в пользу иных участников долевого строительства права аренды нового земельного участка, исходного, выделенного и/или отделенного от земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302;

9.4.3. последующее снятие залога, ипотеки, других обременений с нового земельного участка, исходного, выделенного и/или отделенного от земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302;

9.4.4. изменение Застройщиком проектных параметров дома, в т.ч. внешнего вида фасада.

9.4.5. строительство иных объектов недвижимости на новом земельном участке, исходном, выделенном и/или отделенном от земельного участка с кадастровым номером 24:50:04 00 056:302;

9.4.6. на залог Банку права аренды на земельный участок с 24:50:04 00 056:302.

9.5. Все письма, уведомления, предупреждения, предложения, касающиеся настоящего Договора, Стороны могут вручать друг другу под расписку или направлять друг другу по адресам, указанным в настоящем Договоре, заказным письмом с описью вложения. Стороны обязаны являться в почтовое отделение для получения заказного письма с описью вложения. Датой получения стороной письменного уведомления, извещения, предупреждения, предложения, направленного другой стороной является дата на почтовом уведомлении о вручении. При возврате заказного письма с описью вложения оператором почтовой связи с сообщением об отказе стороны от его получения или в связи с отсутствием стороны по адресу, указанному в настоящем Договоре, заказное письмо с описью вложения, считается полученным стороной на 20 (двадцатый) день с даты его отправки.

9.6. В случае изменения каких-либо реквизитов (адреса, номеров телефонов, паспортных данных и пр.) сторона обязана известить другую сторону в срок 7 (семь) рабочих дней. При отсутствии такого извещения письменные отправления и телефонограммы считаются доставленными, даже если адресат по ранее указанному адресу более не находился.

9.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон:

«Застройщик»

ООО «Строительная компания «ЭкономЖилСтрой»

662971, г. Красноярский край,

г. Железногорск, ул. Ленина, 39, оф. 9

ИНН 2452033982 КПП 245201001

ОГРН 1072452000807

Красноярское отделение №8646 ПАО Сбербанк

р/с 40702810631000018561

БИК 040407627 к/сч 30101810800000000627

Директор

«Участник долевого строительства»

С.А. Сергеев