

Красноярский край, город Красноярск
202_года

«__» _____

Общество с ограниченной ответственностью «М-3 Групп», ИНН 2460234509 (Свидетельство серии 24 № 005764052 от 13.12.2011года) зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 23 по Красноярскому краю, ОГРН 1112468075444 (Свидетельство серии 24 № 005764051, дата внесения записи 13.12.2011года), в лице генерального директора Енджиевского Захара Львовича, действующего на основании устава, именуемое в дальнейшем Застройщик, с одной стороны,

и _____ года рождения, действующий на основании паспорта, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства (Участник), с другой стороны,

далее при совместном упоминании Стороны, а по отдельности Сторона, по результатам переговоров, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В Договоре следующие термины имеют следующие значения:

Договор – означает Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником, включающий все приложения и дополнения к нему.

Многokвартирный дом – Многоквартирный жилой дом, имеющий характеристики определяемые в соответствии с Главой 2 Договора, расположенный по строительному адресу, указанному в пункте 1.2. Договора.

Общее имущество в Многоквартирном доме – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности Участникам долевого строительства, включающее в себя в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Объект долевого строительства (ОДС) - жилое помещение определяемое в соответствии с Приложением № 1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника.

Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

Разрешение на строительство Многоквартирного дома – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Закон № 214-ФЗ – Федеральный закон «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 года № 214-ФЗ.

Общая проектная площадь ОДС – сумма площадей всех частей ОДС, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, с учетом площади лоджий, балконов.

Проектная площадь ОДС – сумма площадей всех частей ОДС, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.

Фактическая общая площадь ОДС – сумма площадей всех частей ОДС, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, с учетом площади лоджий, балконов.

Фактическая площадь ОДС - сумма площадей всех частей ОДС, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.

Сайт Застройщика - <https://олмп-24.рф>

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ), а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон).

- 1.2. Застройщик осуществляет строительство «Многоэтажные жилые дома с инженерным обеспечением по ул.Ключевская в г. Красноярске. Жилой дом № 2 со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями» (далее по тексту – Объект капитального строительства, Объект) на основании разрешения на строительство № 24-308-72-2018, выданного Администрацией города Красноярска 10.05.2018года.
Строительство Объекта капитального строительства осуществляется на земельном участке площадью 3709кв.м. с кадастровым номером 24:50:0700040:4521 (далее по тексту – Земельный участок) расположенном по следующему адресу: Красноярский край, г.Красноярск. Указанный адрес Объекта является строительным адресом. После окончания строительства Объекту долевого строительства будет присвоен постоянный адрес.
- 1.3. Почтовый адрес Объекта: 660006, Россия, Красноярский край, город Красноярск, улица Ключевская, дом 63.
- 1.4. Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию 4 квартал 2021 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, но в любом случае в пределах срока разрешения на строительство. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 1.5. Земельный участок с кадастровым № 24:50:0700040:4521 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Распоряжения Администрации города Красноярска № 4755-недв от 08.11.2017года, о чем в Единый государственный реестр прав 21.12.2017года внесена запись № 24:50:0700040:4521-24/095/2017-1. Документы, подтверждающие права Застройщика на Земельный участок, размещены в сети Интернет на сайте Застройщика.
- 1.6. Проектная декларация опубликована в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), размещена в сети Интернет на сайте Застройщика.
- 1.7. Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участников долевого строительства, о чем свидетельствует «Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации» № 155-ЗоЗП от 30.07.2018года, выданное Службой строительного надзора Красноярского края, размещенное в сети Интернет на сайте Застройщика.
- 1.8. Земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» с целью обеспечения обязательств Застройщика по Кредитному договору.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с Договором, Застройщик обязуется в срок, определенный в пункте 1.3. Договора, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать Участнику ОДС, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок ОДС по акту приема-передачи.
- 2.2. ОДС, подлежащий передаче Участнику, в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:

Назначение – Жилое помещение

Этаж –

Строительный номер –

Оси –

Количество комнат –

Общая проектная площадь, с учетом площади холодных помещений, с применением понижающих коэффициентов 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий и террас – кв.м.

Общая проектная площадь, без учета площади холодных помещений, с применением понижающих коэффициентов 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий и террас – кв.м.

в том числе:

Помещение	кв.м.	Помещение	кв.м.
Площадь кухни		Площадь ванной	
Площадь комнаты 1		Площадь прихожей	
Площадь комнаты 2		Площадь холла	
Площадь комнаты 3		Площадь гардероба	
Площадь комнаты 4		Площадь лоджии	
Площадь санузла		Площадь балкона	
Площадь туалета		Площадь террасы	

В зависимости от количества комнат и планировки ОДС, площадь может быть указана не во всех строках размещенной выше таблицы.

Расположение ОДС в Многоквартирном доме отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).

- 2.3. Многоквартирный дом, в котором расположен ОДС, имеет следующие проектные характеристики:
 - 2.3.1. Количество этажей – 18
 - 2.3.2. Общее количество квартир – 110 (однокомнатных 17, двухкомнатных 75, трехкомнатных 15, четырехкомнатных 3)
 - 2.3.3. Общая площадь квартир (с учетом площади холодных помещений) – 6 576,8кв.м.
 - 2.3.4. Общая площадь квартир (без учета площади холодных помещений) – 6 285,5кв.м.
 - 2.3.5. Количество встроенных нежилых помещений – 9
 - 2.3.6. Площадь встроенно-пристроенных нежилых помещений КДУ – 117,4кв.м.
 - 2.3.7. Количество секций – 1
 - 2.3.8. Материалы наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов (кирпич).
 - 2.3.9. Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные.
 - 2.3.10. Класс энергоэффективности – «А+»
 - 2.3.11. Сейсмостойкости – 6 баллов.
- 2.4. ОДС передается Участнику в полустеновой отделке, согласно проектной документации.
- 2.5. Окончательная общая площадь ОДС и/или лоджии/балкона/террасы, указанная в пункте 2.2. Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в ОДС, являются проектными (ориентировочными) и могут измениться на момент окончания строительства Многоквартирного дома, как в большую, так и меньшую сторону. Окончательная площадь ОДС (в т.ч. площади отдельных помещений) определяются по завершению строительства Многоквартирного дома, путем проведения замеров в

установленном порядке и отражается в Ведомости помещений и их площадей, являющейся неотъемлемой частью Технического плана здания, оформляемого на Многоквартирный дом и необходимого для кадастрового учета ОДС.

3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

- 3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником всех условий Договора, Участник получает ОДС по акту приема-передачи для оформления в собственность.
- 3.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи ОДС Участник получает ОДС во владение и пользование, что, в том числе, дает им доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.
- 3.3. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади ОДС и площади балкона (без понижающего коэффициента 0,3) или лоджии (без понижающего коэффициента 0,5) (при наличии) фиксируется в Акте приема-передачи ОДС.
- 3.4. Право собственности на ОДС возникает у Участника с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на ОДС, у Участника, в соответствии со статьей 135 ГК РФ, возникает право собственности на его принадлежность - балкон/лоджию и на долю в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на ОДС.

Участник самостоятельно, и за свой счет, осуществляет государственную регистрацию права собственности на ОДС.

- 3.5. Застройщик гарантирует, что права на ОДС не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.
- 3.6. Подписывая Договор, Участник дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права собственности, с правом дальнейшего снятия, на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.
- 3.7. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в пункте 4.6. Договора, ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в ОДС, при условии согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:
 - 3.7.1. изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
 - 3.7.2. изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

- 4.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, составляет _____ рублей. Цена Договора может быть изменена только в случаях, указанных в Договоре, по соглашению Сторон. Цена 1 кв.м., сложившаяся из цены Договора, на дату подписания Договора, является фиксированной.
- 4.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном пунктом 4.9. Договора.
- 4.3. Указания в пункте 4.1. Договора цена складывается из затрат Застройщика: на строительство ОДС, на строительство общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и инженерных сетей и нежилых зданий, сооружений, предназначенных для обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома; иных затрат, которые Застройщик должен/может понести в связи с исполнением своих обязательств по Договору и стоимости услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика определяется после ввода жилого дома в эксплуатацию, как разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником, и суммой фактических затрат на строительство, произведенных Застройщиком.
- 4.4. Цена Договора оплачивается до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, при условии государственной регистрации Договора, путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) после даты государственной регистрации Договора, а именно:
- 4.5. Условия депонирования:
 - Уполномоченный банк (эскроу-агент)
 - Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
 - Место нахождения и адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
 - Адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru
 - Номер телефона: 8-800-200-57-03
 - Срок условного депонирования: до истечения 6 (шести) месяцев, с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.
 - Депонент:
 - Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами и установленной в пункте 4.1. Договора.

При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.
- 4.6. Факт оплаты Участником стоимости Квартиры подтверждается платежными поручениями справкой о полной оплате стоимости ОДС, выданной Застройщиком.
- 4.7. Стороны признают, что в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство Застройщика передать Участнику ОДС и обязательство Участника оплатить Застройщику цену ОДС, в том числе с учетом положений пункта 4.4. Договора, являются встречными. Поскольку ОДС является неделимой вещью, Стороны пришли к соглашению, что в случае

ненадлежащего исполнения Участником обязательства по оплате ОДС, Застройщик вправе, на основании пункта 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации, приостановить передачу Участнику ОДС в целом.

- 4.8. Датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику в случаях, предусмотренных Договором, является день списания денежных средств с расчетного счета Застройщика или в случаях, предусмотренных действующим законодательством, - день зачисления денежных средств в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика.
- 4.9. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно увеличения или уменьшения других помещений ОДС, а также фактическая площадь лоджий/балкона (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в пункте 2.2. Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади ОДС (в пределах 5% как в большую, так и меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве ОДС и существенным изменением размеров ОДС).

Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь ОДС будет отклоняться от общей проектной площади ОДС, указанной в пункте 2.2. Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (один) квадратный метр, изменение Цены Договора не производится.

Работы по отделке ОДС и установке внутреннего оборудования в ОДС осуществляются после проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактической общей площади ОДС.

В случае отклонения фактической общей площади ОДС от общей проектной площади ОДС, указанной в пункте 2.2. Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (один) квадратный метр (но не более 5% от общей проектной площади ОДС), Участник доплачивает Застройщику, либо Застройщик выплачивает Участнику стоимость разницы между Проектной площадью ОДС и Фактической площадью ОДС, исходя из стоимости одного квадратного метра ОДС, указанной в пункте 4.1. Договора.

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в пункте 2.2. Договора. Общая площадь ОДС понимается согласно Жилищному кодексу РФ, без учета площадей балконов и/или лоджий.

- 4.10. В случае изменения Цены Договора, в соответствии с пунктом 4.6 Договора, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.
- 4.11. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника на ОДС, в рамках Договора, не учитываются. Соответствующие расходы Участник несет самостоятельно и за свой счет.
- 4.12. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.
- 4.13. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме, за вычетом соответствующих расходов.
- 4.14. Стороны на основании статьи 411 Гражданского кодекса Российской Федерации установили, что прекращение обязательств по оплате цены Договора не допускается зачетом встречного однородного требования по заявлению одной Стороны. Прекращение обязательства по уплате цены Договора зачетом встречного однородного требования допускается только по письменному соглашению Сторон.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 5.1. Права и обязанности Участника:
- 5.1.1. Участник обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 4 Договора.
- 5.1.2. Участник имеет право, по согласованию с Застройщиком, изменить график платежей по Договору в пределах срока, установленного в пункте 5.2.2. Договора, путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к Договору.
- 5.1.3. Уступка Участником прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 5.1.4. До момента государственной регистрации своего права собственности на ОДС, Участник обязуется не производить в ОДС работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в ОДС и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают общее имущество Объекта долевого строительства, включая фасад здания и (или) его элементы.
- 5.1.5. Участник обязан в срок, не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить Застройщика об изменении почтового и/или электронного адреса, для получения корреспонденции и номера телефона, по которому осуществляется связь.
- 5.1.6. Участник обязуется, по требованию Застройщика, своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи ОДС.
- 5.1.7. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств Участника.
- 5.1.8. Участник обязан принять от Застройщика ОДС в порядке, установленном разделом 6 Договора.
- 5.2. Права и обязанности Застройщика:
- 5.2.1. Застройщик обязан, с привлечением подрядных организаций или самостоятельно, осуществить проектирование и строительство Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 5.2.2. При надлежащем исполнении Участником всех обязательств по Договору, передать Участнику ОДС по акту приема-передачи в срок до «31» декабря 2022года. При этом Стороны согласились, что передача ОДС может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 5.2.3. Передать Участнику инструкцию по эксплуатации ОДС, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

- 5.2.4. Застройщик обязан в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ, в течение пяти дней, с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Многоквартирным домом.
- 5.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения ОДС, до его передачи Участнику, несет Застройщик.
- 5.2.6. Срок гарантии по ОДС составляет 5 (пять) лет, с момента передачи ОДС Участнику, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС, гарантийный срок которого составляет 3 (три) года. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) ОДС, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа ОДС 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 ОДС или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) ОДС возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации ОДС, правил и условий эффективного и безопасного использования ОДС, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 5.2.7. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов ОДС соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОДС

6.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Многоквартирного дома в целом и входящей в его состав ОДС техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

6.2. Застройщик, не менее чем за месяц, до наступления установленного Договором срока передачи ОДС, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и неустойки (при ее наличии), предусмотренной Договором, направляет сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче, а также предупреждает Участника о необходимости принятия ОДС и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором.

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовым адресам. Уведомление также может быть вручено Участнику лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия ОДС и о последствиях его бездействия, путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на Сайте Застройщика.

6.3. Участник обязан приступить к принятию ОДС в течение семи рабочих дней, со дня получения уведомления Застройщика. В случае неявки Участника в течение семи рабочих дней, со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра ОДС (равно как и неявка для повторного осмотра ОДС в срок, согласованный Сторонами в Смотровом листе) и/или неподписание Участником акта приема-передачи ОДС, считается уклонением Участника от принятия ОДС, а также основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи ОДС, в порядке, установленном пунктом 7.6. Договора.

6.4. По результатам совместного осмотра ОДС Участником и представителем Застройщика составляется Смотровой лист. Участник, до подписания акта приема-передачи, вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки ОДС.

При устранении указанных в Смотровом листе несоответствий ОДС, Участник обязан принять ОДС по Акту приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней, после получения Участником извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности ОДС к передаче, по Акту приема-передачи, может быть направлено Участнику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении либо посредством направления телеграммы, либо путем вручения указанного уведомления Участнику лично под расписку.

6.5. После устранения выявленных недостатков Участник подписывает Смотровой лист, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству ОДС.

Выявление недостатков ОДС, не связанных с несоответствием ОДС условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества ОДС и не делают ОДС не пригодным для проживания, не является основанием для отказа от приемки ОДС.

6.6. Застройщик вправе не передавать, а Участник не вправе требовать передачи ему ОДС по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи ОДС, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

В данном случае, Застройщик уведомляет Участника о готовности исполнить свои обязательства по передаче ОДС, в срок не позднее 1 (одного) месяца, с момента фактического исполнения Участником данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику лично под расписку.

6.7. При уклонении Участника от принятия ОДС или при отказе от принятия ОДС, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи ОДС Участникам, вправе составить односторонний акт о передаче ОДС. При этом обязательства по несению расходов на содержание ОДС, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта о передаче ОДС, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче ОДС.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. При нарушении Участником сроков, указанных в разделе 4 Договора, Участник выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, Застройщик вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении Договора.

7.3. Застройщик несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Законом.

7.4. Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику ОДС произошло вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче ОДС, при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.5. Все штрафы и пени по Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 8.1. Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи ОДС в порядке, предусмотренном с разделом 6 Договора.
- 8.2. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
 - 8.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче ОДС в срок, превышающий установленный Договором срок передачи ОДС на два месяца;
 - 8.2.2. Существенного нарушения требований к качеству ОДС;
 - 8.2.3. В иных установленных законом случаях.
- 8.3. Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств перед Участником и соответствия Застройщика предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику.
- 8.4. Застройщик, в одностороннем порядке, вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником срока внесения платежа более чем три раза, в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, установленного Договором.
- 8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 8.6. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.
- 8.7. В случае расторжения Договора Участник утрачивает право на получение ОДС.

9. ФОРС-МАЖОР

- 9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки, а также иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством. В отношении своих персональных данных Участник, заключая Договор, дает тем самым, в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам, в целях заключения и исполнения Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- 10.2. Участник не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.
- 10.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам и счетам, указанным в Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.
- 10.4. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отpravку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.
- 10.5. Участник дает свое согласие: на осуществление Застройщиком строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов; на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилье дома, автостоянки, детских дошкольных учреждений, образовательных школ, поликлиник), объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства), на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения Застройщиком части Земельного участка по договору купли-продажи, договору дарения или передачи в аренду.

Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами, связанных с разделением или выделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении (выделении) земельного участка, формированием межевых планов, сдачей межевых планов в Федеральную кадастровую палату Росреестра соответствующего субъекта РФ, получением кадастровых паспортов образуемых земельных участков, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ.

- 10.6. Участник дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.
- При этом Стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документацией Сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества Многоквартирного дома и делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.
- О факте внесения изменений в проектную документацию, Участник информируется путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую на сайте Застройщика.
- 10.7. Участник дает свое согласие в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» на обработку и предоставления Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения Договора своих персональных данных, контактного номера телефона и электронной почты. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия Договора.
- 10.8. Участник подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе ОДС, кроме того, что Участник ознакомился с проектной декларацией по строительству Многоквартирного дома (включая все изменения и дополнения, имеющиеся на дату подписания Договора), получил от Застройщика полную и подробную информацию о строительстве Многоквартирного дома, об ОДС, его цене, порядке и сроках оплаты цены, сроке передачи ОДС, гарантийном сроке на ОДС и о других, относящихся к Договору сведениях, обуславливающих объективный и независимый выбор Участника, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет. Участник уведомлен о том, что все изменения в проектную декларацию, а также иные сведения, имеющие отношение к Договору, публикуются на сайте Застройщика.
- 10.9. Вся переписку по Договору, в том числе направление извещения о вводе дома в эксплуатацию и готовности ОДС к передаче, Участник поручает Застройщику вести по адресу, указанному в Разделе 11 Договора.
- 10.10. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.
- 10.11. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.
- 10.12. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющих одинаковую юридическую силу.

11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «М-3 Групп»

ОГРН 111 246 807 54 44, ИНН 246 023 45 09, КПП 246 001 001

Адрес для направления почтовой корреспонденции: 660077, Красноярский край, город Красноярск, улица 9 Мая, дом 81, этаж 3.

Контактные номера телефонов 8 (391) 288-00-55, 288-00-66

Генеральный директор
ЕНДЖИЕВСКИЙ

З.А.

Участник:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ 02/___от «___» _____ 202__года

ПЛАН ОДС

Настоящий план приведен в целях обозначения пространственного расположения ОДС в Многоквартирном доме и внутренней планировки ОДС. Все указанные на плане предметы и принадлежности, в том числе мебель, бытовая техника, двери, сантехнические приборы, сети инженерно-технического обеспечения и т.д., нанесены условно: их наличие в плане не определяет характеристики ОДС, расположение сетей инженерно-технического обеспечения и сантехнических приборов может отличаться от указанного.