

ДОГОВОР № _____

на долевое участие в строительстве Жилого комплекса со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и инженерным обеспечением по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка, в районе съезда с Октябрьского моста

г. Красноярск

«__» ____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «МЕТРОПОЛИС-ИНЖИНИРИНГ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Тамразян Татевик Камоевны, действующей на основании Устава (или в лице представителя Мурадяна Камо Александровича, действующего на основании доверенности № 24 АА 4302323 от 19.02.2021 г. удостоверенной Поляковым Сергеем Сергеевичем, нотариусом Красноярского нотариального округа, зарегистрирована в реестре за № 24/252-н/24-2021-4-201) с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ и Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. (далее – Закон о долевом строительстве), а вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору (далее по тексту - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0400128:86 «**Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и инженерным обеспечением, расположенный по адресу: г. Красноярск, Советский район, ул. Партизана Железняка, в районе съезда с Октябрьского моста**» в соответствии с разрешением на строительство № 24-RU24308000-125-2020, выданного 28.07.2020 г. Администрацией г. Красноярска (положительное заключение проектной документации № 24-2-1-3-027276-2020 от 25.06.2020 г.) именуемый далее «Жилой дом», и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику квартиру, указанную в п. 2.1.3 Договора, именуемую далее «Объект долевого строительства», а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Указанный земельный участок, принадлежит Застройщику на праве собственности, зарегистрированном в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту ЕГРП) за № 24:50:0400128:86-24/097/2018-7 от 07.08.2018 года. Общая площадь земельного участка 10 462 м², с кадастровым номером земельного участка 24:50:0400128:86. Земельный участок находится в залоге у ПАО СБЕРБАНК в соответствии с Договором № 8646.02-20/408-1И от 18.11.2020 г. Прочие ограничения прав и обременения земельного участка: срок действия: с 24.04.2007 г. Распоряжение Администрации г. Красноярска от 27.04.2007 г. № 1293-арх.

Жилой дом имеет следующие характеристики:

• Вид и назначение: жилой многоквартирный дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;

- Количество этажей - 26;
- Общая площадь – 43989,5 м²;
- Материал наружных стен - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- Материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные;
- Класс энергосбережения - А;
- Сейсмостойкость - 6 баллов.

1.2. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – _____.

Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее 30 июня 2023 года. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по строительству и вводу в эксплуатацию Жилого дома Объект долевого строительства передается Участнику в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

1.3. Проектная декларация объекта размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Обязанности Застройщика.

2.1.1. Застройщик обязуется обеспечить введение в эксплуатацию Жилого дома и передать Участнику Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов,

Стандарту Предприятия _____ (далее - Стандарт Предприятия), утвержденному _____, а также иным обязательным требованиям. Перед подписанием настоящего договора, Участник ознакомился со Стандартом Предприятия и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом требований к качеству, указанному в Стандарте

Предприятия.

2.1.2. Не менее, чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства Жилого дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

2.1.3. После окончания строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию Застройщик передает Участнику Объект долевого строительства (квартиру) по строительному адресу:

Жилой комплекс со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, подземной автостоянкой и инженерным обеспечением, расположенный по адресу: ул. Октябрьская в Советском районе г. Красноярск;

- подъезд - _____;

- этаж – _____;

- квартира № _____ (_____, номер строительный);

- общая площадь квартиры согласно проекта _____ м², площадь с учетом площади балконов, лоджий _____ м².

- количество комнат и их площадь – 1 _____ (Одна), _____ м²;

- помещения вспомогательного использования и их площадь – кухня _____ м²; санузел _____ м²; гардеробная _____ м²; прихожая _____ м²;

- лоджии и их площадь – _____ м² (_____ м² с учетом коэффициента);

Планы Объекта долевого строительства с изображением расположения по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости является неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 1).

Отделка помещения:

Жилые и вспомогательные помещения (кухня, жилые комнаты, коридоры, гардеробные (если таковые имеются)):

- оштукатуривание кирпичных поверхностей – сухими гипсовыми строительными смесями или цементно-песчаным раствором; - оштукатуривание бетонных поверхностей – сухими гипсовыми строительными смесями или цементно-песчаным раствором; - устройство натяжных потолков (или потолков из ГКЛ); - полусухая стяжка полов; - заполнение оконных проемов согласно проектным данным; - установка входной двери (межкомнатные двери отсутствуют).

Сантехнические узлы (ванная комната, туалет, совмещенный сан.узел):

- оштукатуривание кирпичных поверхностей - сухими гипсовыми строительными смесями или цементно-песчаным раствором; - оштукатуривание бетонных поверхностей - сухими гипсовыми строительными смесями или цементно-песчаным раствором;

Инженерные сети и коммуникации:

Электромонтажные работы: скрытая электрическая проводка, осветительная арматура в составе - патроны подвесные в коридорах, светильники в санузлах, колодки клеммные в остальных помещениях; электроаппаратура - розетки, выключатели, печной разъем на кухне; щиток учета электроэнергии со счетчиком и автоматическими выключателями, согласно проектным данным.

Отопление: трубопроводы отопления, приборы отопления, запорная арматура.

Водоснабжение и канализация: стояки холодного и горячего водоснабжения из оцинкованных труб, стояки канализации из полипропиленовых канализационных труб, разводка труб ХВС, ГВС и канализации по сан.узлу до сантехнических приборов;

Сантехнические приборы: унитаз (в количестве согласно проекту), мойка стальная кухонная со смесителями; приборы учета расхода воды.

Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику согласно акту приема-передачи. С момента подписания акта приема-передачи обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику считается исполненной.

2.1.4. С целью оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства Застройщик направляет в Красноярское отделение филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Красноярскому краю и Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю все необходимые документы для регистрации разрешения на ввод в эксплуатацию законченного строительством Жилого дома не позднее двух месяцев с момента выдачи

указанного разрешения и его регистрации в Администрации г. Красноярска.

Застройщик не берет на себя обязательств по регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

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

2.1.6. По требованию Участника обязуется представить для ознакомления надлежащим образом заверенные копии следующих документов:

- 1) учредительные документы;
- 2) свидетельство о государственной регистрации;
- 3) свидетельство о постановке на учет в налоговом органе;
- 4) утвержденные годовые отчеты, бухгалтерскую отчетность за три последних года осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности или (при осуществлении Застройщиком такой деятельности менее чем три года (за исключением регистров бухгалтерского учета)) за фактический период предпринимательской деятельности либо (при применении Застройщиком упрощенной системы налогообложения) книги учета доходов и расходов Застройщика за указанный в настоящем пункте период;
- 5) аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

2.2. Участник обязан:

2.2.1. Участник обязуется уплатить цену Договора в сроки и порядке, установленные настоящим Договором.

2.2.2. Участник обязуется принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок, указанный в уведомлении от Застройщика о завершении строительства и готовности объекта к передаче.

2.2.3. Участник в согласованный с Застройщиком срок, но не позднее 10 календарных дней с даты подписания Договора, обязуется обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю для государственной регистрации Договора. По истечении указанного срока на регистрацию договора Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора, уведомив об этом Участника. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, несет Участник. Договор считается заключенным в день его государственной регистрации.

2.2.4. Участник имеет право получать информацию о ходе строительства Жилого дома и проценте выполнения работ, а также высказывать свои замечания и предложения по поводу строительства, не вмешиваясь в оперативно-хозяйственную деятельность Застройщика.

2.2.5. Уступка Участником права требования 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.

Участник имеет право уступить права по указанному договору любому лицу с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта, письменно уведомив об этом Застройщика. Уступка подлежит государственной регистрации.

2.2.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ФИНАНСИРОВАНИЕ

3.1. Цена Договора составляет _____ рублей 00 копеек. При формировании цены Договора в цене учтена площадь квартиры и площадь балкона, лоджии, веранды.

Денежные средства должны быть уплачены Участником долевого строительства до ввода Объекта долевого строительства (квартиры), в эксплуатацию, а именно:

Сумма в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Сумма Цены Договора в размере _____ (_____) рублей оплачивается Участником долевого строительства за _____ счет _____ кредитных средств, _____ предоставляемых _____ (далее - Банк), в соответствии с

Кредитным договором № _____ от _____, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при

возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: {Наименование Бенефициара}

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей _____ копеек

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ г. В порядке, предусмотренном п. ____ настоящего Договора участия в долевом строительстве.

3.1.1. Порядок расчетов по Договору.

3.1.2. Расчеты по Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 3010181040000000225, БИК 044525225. Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счёте, является Участник.

3.1.3. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «ЦНС», ИНН 7736249247 по поручению Участников на счет эскроу, открытый в ПАО «Сбербанк» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 660028, г. Красноярск, пр. Свободный, 46, адрес электронной почты Банка: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, телефон Банка: 8-800-200-86-03), в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора и залога прав требований в силу закона в пользу Банка.

3.2. После фактического обмера Объекта долевого строительства Красноярским отделением филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Красноярскому краю по соглашению сторон производится изменение цены Договора в том случае, если разница между проектной и фактической площадью составит более 1м2. Перерасчет производится исходя из средней цены 1м2 жилья, сложившейся в ходе финансирования Объекта долевого строительства Участником. В случае, если разница в сторону уменьшения общей площади Объекта долевого строительства, Застройщик возмещает разницу в стоимости в течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления от Участника. В случае если разница в сторону увеличения общей площади Объекта долевого строительства, Участник возмещает разницу в стоимости в течение 5 рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика.

3.3. Участник не имеет права производить самостоятельно каких-либо конструктивных изменений.

3.4. В результате долевого участия в строительстве Участник приобретает в собственность Объект долевого строительства (квартиру), указанный в п. 2.1.3 настоящего договора.

3.5. Перепланировка или переоборудование приобретаемого объекта недвижимости, влекущая его конструктивное изменение либо изменение стоимости объекта, в обязательном порядке предварительно согласовывается с Банком.

3.6. Застройщик уведомлен, что права Участника по настоящему договору в залоге у банка, и не вправе согласовывать уступку права требования либо другое отчуждение объекта недвижимости Участником без письменного согласия банка.

3.7. Объект недвижимости будет находиться в залоге у Банка после государственной регистрации права собственности Участника и государственной регистрации ипотеки едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Залогодержателем по данному залогу является Банк.

3.8. Застройщик уведомлен, что объект недвижимости оплачивается Участником за счет кредита Банка, в обеспечение которого Банку передаются в залог все имущественные права по настоящему Договору. Права Банка как залогодержателя удостоверяется закладной. Стороны согласны с возможностью реализации указанных прав третьему лицу в случае обращения взыскания на заложенные имущественные права при исполнении Участником обязательств, предусмотренных действующим законодательством и кредитным договором, за счет которого оплачивается часть стоимости объекта недвижимости.

3.9. В соответствии с п. 5 ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору имущественные права (требования), принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости. При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона.

На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости,

завершенное строительством Недвижимое имущество (Квартира) считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Недвижимое имущество одновременно подлежит регистрации залог (ипотека), возникающий на основании закона. Залогодержателем данного залога является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства

4. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРИЕМКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником изложенных в Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов и оборудования Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п.12 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

4.3. Участник после получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома (и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором) и о готовности объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней. Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан подписать с Застройщиком смотровой лист, фиксирующий соответствие либо несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 2.1.1 настоящего Договора. В случае выявления недостатков стороны согласовывают время, необходимое для их устранения Застройщиком. При обнаружении отступлений от договора, а также иных недостатков Объекта долевого строительства, немедленно заявить об этом Застройщику.

4.4. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 4.3. настоящего договора срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 4.2 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта. При этом риск случайной гибели и бремя содержания объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Риск неполучения или несвоевременного получения документов, направленных Застройщиком по указанным в Договоре реквизитам либо реквизитам, дополнительно сообщенным Застройщику Участником в письменной форме, несет Участник.

4.5. Участник, обнаруживший недостатки Объекта долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них только в том случае, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

4.6. Участник, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе их приемки (явные недостатки).

4.7. Участник, обнаруживший после приемки Объекта долевого строительства отступления от условий настоящего договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязан известить об этом Застройщика в разумный срок по их обнаружению.

4.8. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник принимает на себя обязательства по исполнению Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

4.9. Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок. В случае невыполнения этого требования Участник вправе заявить требования, предусмотренные законом.

5. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ ПРИЕМКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В СЛУЧАЕ ДОСРОЧНОГО ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

5.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств и принятие его Участником осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником изложенных в Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома, требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов и оборудования Объекта долевого строительства.

5.2. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п.12 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.3. Участник после получения сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома (и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором) и о готовности объекта долевого строительства к передаче обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней. Участник до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства обязан подписать с Застройщиком смотровой лист, фиксирующий соответствие либо несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п. 2.1.1 настоящего Договора. В случае выявления недостатков стороны согласовывают время, необходимое для их устранения Застройщиком. При обнаружении отступлений от договора, а также иных недостатков Объекта долевого строительства, немедленно заявить об этом Застройщику.

5.4. При уклонении Участника от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 5.3. настоящего договора срок или при отказе Участника от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении одного месяца со дня получения Участником сообщения вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 4.2 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта. При этом риск случайной гибели и бремя содержания объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Риск неполучения или несвоевременного получения документов, направленных Застройщиком по указанным в Договоре реквизитам либо реквизитам, дополнительно сообщенным Застройщику Участником в письменной форме, несет Участник.

5.5. Участник, обнаруживший недостатки Объекта долевого строительства при его приемке, вправе ссылаться на них только в том случае, если в акте либо в ином документе, удостоверяющем приемку, были оговорены эти недостатки либо возможность последующего предъявления требования об их устранении.

5.6. Участник, принявший работу без проверки, лишается права ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть установлены при обычном способе их приемки (явные недостатки).

5.7. Участник, обнаруживший после приемки Объекта долевого строительства отступления от условий настоящего договора или иные недостатки, которые не могли быть установлены при обычном способе приемки (скрытые недостатки), обязан известить об этом Застройщика в разумный срок по их обнаружению.

5.8. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, Участник принимает на себя обязательства по исполнению Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» и Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в

многоквартирном доме» и Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома.

5.9. Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Застройщик устанавливает на Объект долевого строительства гарантийный срок в соответствии с действующим законодательством:

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, устанавливается договором пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

К инженерному и технологическому оборудованию объекта долевого строительства относится комплекс устройств и оборудования, формирующих и обеспечивающих функционирование систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, связи, мусороудаления, вертикального транспорта и пожаротушения в соответствии с проектной документацией Объекта капитального строительства.

6.2. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

6.3. Застройщик не несет ответственность по гарантийным обязательствам в случае неисполнения эксплуатирующей организацией или собственником помещения установленных требований о проведении ремонта, регламентных работ, подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома, а также вследствие нормального износа Объекта долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), 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) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием природных явлений, действия внешних объективных факторов и прочих обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора. Подтверждением наступления обстоятельств непреодолимой силы является справка Торгово-промышленной палаты РФ.

7.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 4 (Четырех) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

7.3. Если обстоятельства непреодолимой силы или их последствия будут длиться более 4 (Четырех) месяцев, то Участник и Заказчик обсудят, какие меры следует принять для продолжения строительства. Если Стороны не смогут договориться в течение четырех месяцев, тогда каждая из Сторон вправе затребовать расторжение Договора.

8. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Сторона Договора, причинившая ущерб другой Стороне, обязана уплатить предусмотренные Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном размере причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. Просрочка внесения платежа в течение более чем 3 (три) месяца или нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев является основанием для одностороннего

отказа Застройщика от исполнения Договора.

8.3. Участник в случае изменения каких-либо его реквизитов обязан уведомить Застройщика в письменной форме, в противном случае Застройщик не несет ответственности за получение Участником информации.

8.4. Дополнительные соглашения оформляются в письменной форме и подписываются уполномоченными на то представителями сторон. Приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.5. Участник долевого строительства выражает свое согласие на любое преобразование земельного участка, в том числе объединение, раздел, перераспределение и выдел; при преобразовании земельного участка заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

8.6. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и прекращает свое действие после исполнения Сторонами своих обязательств.

8.7. В случае возникновения обстоятельств, препятствующих государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не по вине Застройщика (издание новых, отмена действующих нормативных, не нормативных актов, регулирующих правоотношения участия в долевом строительстве объектов недвижимости, земельного законодательства и т.п.), ответственность за указанные обстоятельства на Застройщика не возлагается, при этом Застройщик оказывает Участнику необходимое содействие в регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

8.8. Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на любые действия в отношении земельного участка, указанного в настоящем договоре, в том числе на его раздел, перераспределение, объединение или выдел из него других земельных участков, на передачу в залог земельного участка, а также на внесение изменений (продление срока и т.п.) в договор аренды земельного участка.

8.9. В целях исполнения Договора, для получения Застройщиком государственных и муниципальных услуг или для заключения договора страхования гражданской ответственности Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражают свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве сведения о поле, семейном положении, гражданстве, дате и месте рождения; сведения об адресе регистрации, почтовом адресе и адресе места жительства; сведения о документах, удостоверяющих личность изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номер налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия Договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, любым действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

9.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случае:

9.2.1. Неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

9.2.2. Неисполнения застройщиком обязанностей, по

- безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;

- соразмерному уменьшению цены договора;

- возмещению расходов Участника на устранение недостатков.

если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

9.3. В случае одностороннего отказа Участника от исполнения договора по основаниям предусмотренным в п. 9.2 договор считается расторгнутым со дня направления Застройщику уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4. Договор может быть расторгнут по инициативе Застройщика в одностороннем порядке в случаях, если Участник более чем три раза в течение двенадцати месяцев нарушит сроки внесения платежей, предусмотренных пунктом 3.1. настоящего Договора или просрочка внесения платежа составит

более чем два месяца.

9.4.1. Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства (по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручением участнику долевого строительства лично под расписку) предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

9.4.2. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

9.4.3. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

9.4.4. В случае расторжения Застройщиком договора по основаниям предусмотренным в п. 10.4 Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

9.5. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 4.3. и п. 5.3. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

10.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика и Участника в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 11 Договора.

10.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

10.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

10.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: один экземпляр - для Застройщика и по одному для - Участника и Органа регистрации прав.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «МЕТРОПОЛИС-ИНЖИНИРИНГ», местонахождение: 660077 Красноярский край, г. Красноярск, ул. Авиаторов, дом 19, офис 203, ОГРН 1142468045609, ИНН/КПП 2466275068/246601001, р/счет № _____ открытый в _____ БИК _____, кор. счет _____.

Участник: _____

Застройщик:

Директор

Участник:

_____ Т.К. Тамразян