

участия в долевом строительстве Жилого дома

город Хабаровск

_____ 20__ г.

ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-РЕГИОН-2», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующую на основании доверенности от _____, удостоверенной _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее-Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц Жилой дом и, после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.1.1. **Жилым домом** по настоящему Договору является: Многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения в квартале, ограниченном ул. Серышева - ул. Джамбула - Амурским бульваром - ул. Шеронова в Кировском районе г. Хабаровска. 1 очередь строительства. Коммерческое наименование: ЖК «Амурский квартал». После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и постановки на кадастровый учет - строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

Основные характеристики Жилого дома:

состоит из двух секций: секция 1 – 25 этажей и секция 2 – 15 этажей. В цокольном этаже располагается автостоянка с выходом на уровень земли и встроенные помещения. В техническом этаже расположены технические помещения и помещения для инженерных коммуникаций.

Общая проектная площадь объекта капитального строительства – 27 676,6 м2;

Конструкция здания – плитный фундамент/ монолитный железобетонный каркас;

Наружные стены – монолитный железобетон 200мм/ бетонный камень 190 мм;

- наружный слой – Вентилируемый фасад с облицовкой из фиброцементных панелей;

- средний слой - Минераловатные плиты 150 мм ;

- внутренний слой – монолитный железобетон 200мм/ бетонный камень 190 мм;

Внутренние стены – камни бетонные 90 мм; кирпич 120 мм;

Класс энергоэффективности – В;

Класс сейсмостойкости – 6 баллов.

1.1.2. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 27:23:0020331:356. Указанный земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № НКЛ-1424 от «18» июня 2020 г., заключенному с ПАО «Сбербанк»; дата полного погашения кредита: «20» сентября 2023 г.

1.2. Объектом долевого строительства является структурно обособленное жилое помещение со следующими характеристиками:

Квартира №*	
№ секции	
№ этажа, на котором расположен Объект долевого строительства	
Количество комнат (шт.)	
Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных:	
Комната 1	
Кухня	
Прихожая	
Ванная	
Шкаф	
Общая площадь (кв. м.) - сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных	

нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий, террас.	
Наличие выхода на: балкон/лоджию/террасу (указать нужное)	
Площадь балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами (м.)	
Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства: Сумма Общей площади и Площади балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами (кв. м.)	
Справочная информация Общая площадь Объекта долевого строительства без учета понижающих коэффициентов** (в расчетах – не применяется)	

* Номер квартиры, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления экспликации (техплана) на Жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

** Цена Договора участия в долевом строительстве определяется, исходя из площади с учетом понижающих коэффициентов. Общая площадь Объекта долевого строительства без учета понижающих коэффициентов приведена справочно, для сведения.

План Объекта долевого строительства определяется Сторонами в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Местоположение Объекта долевого строительства на этаже определяется Сторонами в Приложении № 2, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны согласились, что Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.2. настоящего Договора, является проектной площадью и может отличаться от фактической (по данным БТИ). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 1.2. настоящего Договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь Объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

1.3. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Жилому дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и в ЕИСЖС (а в случае, если Застройщик размещает документы также и на своем сайте – на сайте Застройщика). Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

1.3.1. Кроме того, Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером: 27:23:0020331:356,
- на его разделение на смежные участки, на перераспределение, на объединение земельных участков,
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Жилого дома),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером: 27:23:0020331:356,
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки.

1.4. Объект долевого строительства передается Участнику Застройщиком по настоящему Договору в состоянии (качественные характеристики), определенном в Приложении №1 к настоящему Договору. Если в Приложении №1 какой-либо вид работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит.

1.5. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику – до «01» июня 2023 г.

При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – до «31» марта 2023 г.

2. Объем и условия инвестирования

2.1. На момент заключения настоящего Договора Цена Договора соответствует денежной сумме в размере _____ (_____), (НДС не облагается).

Цена настоящего Договора ("Цена Договора"), подлежащая уплате Участником, - определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади Объекта долевого строительства) и общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Цена 1 кв. м площади - _____ рублей 00 коп. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений Объекта долевого строительства, включая площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Цена 1 кв. м включает, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в том числе:

- оплату услуг Застройщика в размере **10 %** от Цены 1 кв. м, НДС не облагается.
- возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, включающее строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, и проведение работ по благоустройству прилегающей к Жилому дому территории в соответствии с проектом;
- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве Жилого дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент/Кредитор) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №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:

2.2.1. 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: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: **ФИО** _____

Бенефициар: ООО "Специализированный Застройщик "ТАЛАН-РЕГИОН-2"

Депонируемая сумма: _____ (_____ копеек).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ г. в порядке, предусмотренном подпунктом 2.2.2. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за жилое пом. усл. ном. [●], НДС не облагается».

Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по **Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № НКЛ-1424 от «18» июня 2020 г.**, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с **п. 12.11 договора** до полного выполнения обязательств по договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (на указанный Застройщиком счет).

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: 40702810568000014120.

2.2.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета а после государственной регистрации настоящего Договора в рассрочку в следующие сроки:

- Платеж в размере __% от суммы, указанной п. 2.2.1. настоящего Договора, а именно: _____ (_____) рублей подлежит оплате в течение 5 (Пяти) дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

2.2.3. Уплата Цены Договора может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае уплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.3. Общая Цена Договора может изменяться в случаях, предусмотренных пунктами 2.6., 2.7. настоящего Договора.

2.4. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства, указанного в п. 2.2 Договора (здесь и далее по тексту – пункт 2.2. предусматривается с учетом подпунктов), Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор с Участником в одностороннем внесудебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

2.5. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление тех. плана на Жилой дом) несёт Застройщик.

2.6. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, будет меньше или больше Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, то стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда (далее по тексту - БТИ), после окончания строительства Жилого дома. Застройщик уведомляет Участника о необходимости подписания документа об окончании взаиморасчетов - Акта о взаиморасчетах, оформляемого Застройщиком на основании технического плана, изготовленного БТИ.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, - Застройщик вправе получить в счет уплаты цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в Акте о взаиморасчетах.

В случае, если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, - Участник, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика обязан: подписать Акт о взаиморасчетах и произвести дополнительное перечисление денежных средств на специальный счет эскроу (иной счет, указанный Застройщиком, если расчеты производятся после раскрытия депонированных сумм) - за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора.

2.7. Кроме того, цена Договора, в том числе стоимость 1 кв. м, может быть изменена по соглашению Сторон в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик и(или) состава, и(или) включения дополнительных опций в Объект, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв. м Объекта долевого строительства.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Жилого дома в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

3.1.2. Сообщать Участнику информацию о ходе выполнения строительных работ по возведению Жилого дома (путем раскрытия в ЕИСЖС, а также, при отсутствии информации в ЕИСЖС – иными способами по требованию Участника).

3.1.3. Раскрывать подлежащую раскрытию Застройщиком информацию в ЕИСЖС.

3.1.4. Получить разрешение на ввод Жилого дома /секции Жилого дома в эксплуатацию.

3.1.5. Обеспечить передачу Объекта долевого строительства Участнику в срок, согласно пункту 1.5. настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

После получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию последний направляет Участнику уведомление о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства (далее – Уведомление о готовности) и передает Участнику Объект долевого строительства по передаточному акту, при условии полного выполнения Участником всех своих обязательств по Договору, включая оплату Участником Цены Договора и оплату Участником пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

3.1.6. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства, до передачи его Участнику.

3.1.7. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

3.2.2. Самостоятельно вносить в Проект Жилого дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам. Уведомления о таких изменениях направляются Застройщиком Участнику только в тех случаях, если они касаются: изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 5 %, изменение назначения помещений, изменения количества помещений в составе Объекта долевого строительства, иные существенные изменения, установленные действующим законодательством и(или) установленные отдельным Соглашением сторон к настоящему Договору.

3.2.3. Построить Объект долевого строительства, получить разрешение на ввод Жилого дома и/или очереди Жилого дома в эксплуатацию, а также вправе передать Объект долевого строительства ранее срока, установленного Договором.

3.2.4. В силу ст.36 Жилищного Кодекса не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

3.2.5. Вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи Объекта долевого строительства Участнику.

3.2.6. Застройщик вправе удерживать Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику и не передавать его последнему до момента исполнения Участником своего обязательства по оплате Цены Договора (п.2.2. Договора), в случае, если в срок, предусмотренный Договором для передачи Застройщиком Объект долевого строительства у Участника имеется просроченная задолженность по Договору.

3.2.7. Передать Объект долевого строительства Участнику в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.2.8. Передать Объект долевого строительства досрочно.

3.2.9. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.3. Участник вправе:

3.3.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств

3.3.2. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии оснований для их начисления).

3.3.3. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

3.4. Участник обязуется:

3.4.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым Застройщик заключил кредитный договор, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

3.4.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное и

ли ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

3.4.3. Не позднее 5 (Пяти) дней с момента получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и/или секции Жилого дома и о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства, приступить к приемке Объекта долевого строительства, и завершить его приёмку в течение 5 (Пяти) дней с момента начала приёмки с подписанием соответствующего передаточного акта.

В случае уклонения или отказа Участника от принятия (подписания Акта приема передачи) Объекта долевого строительства в течение 10 (десяти) дней, с даты получения последним Уведомления о готовности, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги и т.п., связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к Участнику в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки подписанного Сторонами, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику.

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте долевого строительства, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участнику Застройщик не несет перед Участником никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, с обязательствами Участника, связанными с участием (неучастием) в Товариществе собственников жилья.

3.4.4. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, права собственности на Объект долевого строительства.

3.4.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, Участник обязуется самостоятельно и за свой счет нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе, но не ограничиваясь осуществлять платежи для надлежащего расчета с эксплуатирующими и/или энергообеспечивающими организациями).

В случае передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику в одностороннем порядке, последний обязан нести расходы по эксплуатации Объекта долевого строительства с момента составления Застройщиком Акта приема передачи в одностороннем порядке.

3.4.6. Не производить никаких перепланировок и переоборудования в Объекте долевого строительства до государственной регистрации права собственности Участником на него.

3.4.7. В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. Гарантии качества

4.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Участнику Застройщиком по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям СНиП, проектной документации.

4.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства устанавливается 5 (пять) лет. Гарантийный срок на отделочные работы устанавливается 1 (один) год. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участником долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается 3 (три) года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в течение 45 календарных дней с момента уведомления Участником об этих недостатках.

4.3. Застройщик вправе при невыполнении Участником п. 3.4.7. настоящего Договора не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.4. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, в случае ее выполнения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

5. Ответственность сторон

5.1. Сторона Договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков.

5.2. В случае просрочки исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору Участник обязан уплатить на основании соответствующего требования Застройщика неустойку в размере, установленном на стоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором, или в случаях, урегулированных действующим законодательством императивно, - в размере, определяемом согласно действующему законодательству.

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

5.3.1. При этом, по соглашению сторон Участнику установлен льготный период для уплаты Цены Договора без начисления неустойки и(или) процентов (каникулы по штрафным санкциям и процентам) – а именно: в случае, если Участник оплатит Цену Договора не позднее «___» _____ 202__ года – Застройщик не начисляет и не взыскивает неустойку и(или) проценты в связи с просрочкой уплаты Цены Договора.

5.4. Сроки оплаты неустойки (иных штрафных санкций) - определяются условиями настоящего Договора. Если для выплаты неустойки (иных штрафных санкций) срок условиями Договора не определен, - то Стороны согласились установить следующий срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке – в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки должна представить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием плательщика.

5.5. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, ущемляющих интересы сторон, стороны заключают дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства. Если стороны не пришли к приемлемому решению Договор прекращает свое действие.

5.6. В случае просрочки исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору Участник обязан уплатить на основании соответствующего требования Застройщика неустойку в размере, установленном на стоящим Договором, а в случаях, не урегулированных настоящим Договором, или в случаях, урегулированных действующим законодательством императивно, - в размере, определяемом согласно действующему законодательству.

6. Особые условия

6.1. Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Жилого дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7. Срок действия Договора. Расторжение Договора. Прочие условия.

7.1. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

7.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.3. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

7.4. В случае отказа от исполнения Договора, расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника (неисполнение /ненадлежащее исполнение Участником своих обязательств по Договору) последний обязан возместить Застройщику убытки в соответствии с действующим законодательством РФ. При этом, Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

7.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

7.6. Подлежащие уплате Застройщику денежные суммы, определяемые согласно пункту 7.4. настоящего Договора, - Участник обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования.

7.7. 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. Уступка прав требований неденежного обязательства по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Участник обязан предоставить Застройщику копию договора об уступке прав неденежного обязательства с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки; в случае, если производится уступка только денежного обязательства – копия договора об уступке должна быть представлена Участником в течение 2 (Двух) календарных дней с момента подписания сторонами такого договора.

В случае если Участник не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого участника долевого строительства, в том числе при условии получения от Застройщика предварительного согласия на уступку прав.

В случаях, когда Участник является должником (обязательства по оплате выполнены не в полном объеме) перед Застройщиком вплоть до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию (либо до передачи готового Объекта долевого строительства) - уступка Участником права требования исполнения обязательства по настоящему Договору допускается исключительно с письменного согласия Застройщика.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются в таком же порядке.

7.8. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору совершаются в письменной форме. Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор, и(или) составить иные двухсторонние соглашения (и(или) иные документы), в том числе (но не исключительно):

- по обоснованному и соответствующему действующему законодательству требованию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- связанные с изменением характеристик Объекта долевого строительства, связанные с направлением Застройщиком Участнику соответствующего уведомления согласно пункту 3.2.2. настоящего Договора,
- в случае изменения Цены Договора, и(или) порядка платежей по настоящему Договору,
- в случае получения обоснованных законных предписаний (иных требований) уполномоченных на то органов (должностных лиц),
- а также в иных необходимых случаях.

7.9. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, считается отправленным надлежащим образом, если оно направлено:

- по реквизитам и адресу, указанным в настоящем Договоре,

- либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщенным реквизитам и почтовому адресу,
 - а если Участник впоследствии откроет Личный кабинет в мобильном приложении Застройщика, - то посредством направления уведомлений через Личный кабинет.
- 7.10. В случае изменения реквизитов, Стороны Договора обязаны в 5-ти дневный срок уведомить об этом друг друга. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в настоящем пункте, а также п. 7.9. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.
- 7.11. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании статей настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.
- 7.12. Каждая из Сторон по Договору обязуется сохранять конфиденциальность информации, полученной от другой стороны, если соблюдение конфиденциальности такой информации не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации.
- 7.13. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, перехода права собственности - Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 7.14. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора и иных предусмотренных настоящим Договором документов, соглашений, сделок, для совершения необходимых юридических и фактических действий, не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.
- 7.15. Настоящим Участник долевого строительства заявляет, что на момент подписания Договора:
- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
 - он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
 - в суд не подано заявление о признании его банкротом;
 - в отношении него не возбуждена процедура банкротства.
- В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.
- 7.16. Подписав Договор, Участник долевого строительства выражает свое безусловное письменное согласие на получение Кредитором из любых бюро кредитных историй (одного или нескольких) информации о нем (включая кредитный отчет), содержащейся в основной части кредитной истории Участника, в объеме и порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях».
- 7.17. Условия настоящего Договора, соглашений сторон, иных документов, направленных на реализацию прав и обязательств сторон (стороны в частности), противоречащие прямым императивным требованиям, установленным действующим законодательством РФ, – применяются сторонами в соответствии с такими требованиями.
- 7.18. По всем вопросам, не нашедшим своего решения в тексте и условиях настоящего Договора, стороны настоящего Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.
- 7.19. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника, один - для территориального органа Росреестра.

8. Согласие Участника на обработку персональных данных

- 8.1. Заключая настоящий Договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.
- 8.2. Целью обработки персональных данных Участника является заключение и исполнение Сторонами настоящего Договора, в котором Участник, как субъект персональных данных, является стороной.
- 8.3. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:
- 8.3.1. фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
 - 8.3.2. данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
 - 8.3.3. данные документа, удостоверяющего личность Участника;
 - 8.3.4. номер контактного телефона Участника;

8.3.5. адрес электронной почты Участника (при наличии).

8.3.6. Банковские реквизиты Участника.

8.4. Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

8.5. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- ООО «Управляющая Компания «ТАЛАН», ОГРН 1151841002455, ИНН 1841049359;

- ПАО «Сбербанк»;

- Управляющая организация, с которой Застройщиком заключен (будет заключен в будущем) договор управления многоквартирным домом;

- указанным в пункте 8.6. настоящего Договора.

8.6. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства", и указанным в настоящем Договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж квартир в Многоквартирном доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

8.7. Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему Договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего Договора Сторонами.

8.8. Стороны установили, что Участник может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

Приложения:

1. План Объекта долевого строительства и Технические характеристики Объекта долевого строительства (Приложение №1)

2. План местоположения Объекта долевого строительства на этаже (Приложение №2)

9. Реквизиты и подписи сторон.

9.1. Застройщик:

ООО "Специализированный Застройщик "ТАЛАН-РЕГИОН-2"

Юридический адрес:

680038 Хабаровский край г. Хабаровск ул. Серышева,

д.56, этаж 2 офис 11

ОГРН 1171832000779 ИНН 1841068231

КПП 272201001

р/сч 40702810568000014120

УДМУРТСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8618 ПАО СБЕРБАНК Элект. почта

БИК 049401601

к/с 30101810400000000601

9.2. Участник:

ФИО

Адрес проживания

Адрес прописки

ИНН

Р/с

К/с

БИК

Банк

Элект. почта

Телефон

Приложение №1 к Договору № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от _____ 20__ года

Технические характеристики Объекта долевого строительства:

Высота помещений ориентировочно:

Секция 1 : 2-23 этажи 2,7 м,

24 этаж – 3,00 м.

Секция 2 :

1 этаж – 3,3 м.

2-12 этажи - 2,7 м.

13 этаж – 3,00 м.

Входные двери - металлические, с фурнитурой (замок и ручка).

Межкомнатные двери и дверные блоки - не установлены.

Окна и балконные двери выполнены из ПВХ или алюминиевого профиля с двухкамерным стеклопакетом.

Остекление балкона и/или лоджии – Витражная система из алюминиевых профилей;

Стяжка пола – из цементно-песчаного раствора по шумоизоляционному материалу;

Стяжка на балконах и лоджиях -не выполняется.

Чистовое покрытие полов - не выполняется.

Отделочное покрытие стен жилого помещения – 1 секция 2-20 этажи и 2 секция 1-11 этажи выполняется штукатурка внутренних межкомнатных и межквартирных перегородок, допускается устройство деформационных швов в месте примыкания разнородных материалов конструкции стен. Финишное отделочное покрытие стен не выполняется.

1 секция 21-24 этажи – без отделки;

2 секция 12-13 этажи – без отделки;

Отделочное покрытие стен санузлов - 1 секция 2-20 этажи и 2 секция 1-11 этажи выполняется штукатурка

1 секция 21-24 этажи – без отделки;

2 секция 12-13 этажи – без отделки;

Отделочное покрытие потолков - не предусмотрено;

Система отопления - стальные панельные радиаторы с терморегулятором, двухтрубная система отопления с прокладкой труб в конструкции стяжки пола, без устройства проходных каналов. В коллекторных узлах предусмотрен индивидуальный узел учета тепловой энергии.

Система водоснабжения и канализации - водопровод холодной и горячей воды и канализация без разводки до сантехнических приборов с отсекающей запорной арматурой. Предусмотрены приборы учета потребления холодной и горячей воды. Сантехническое оборудование (ванна, умывальник, унитаз, мойка) не устанавливаются.

Система электроснабжения - 1 секция 2-20 этажи и 2 секция 1-11 - электропроводка по всей квартире без установки конечных приборов (розеток, светильников, выключателей). Установлен индивидуальный прибор учета электрической энергии.

1 секция 21-24 этажи и 2 секция 12-13 этажи до распределительного щита квартиры. Установлен индивидуальный прибор учета электрической энергии.

Домофония - предусмотрена IP домофония, сеть подведена до ввода в квартиру, без установки квартирных трубок;

Ввод слаботочных сетей-

Телефонная связь, интернет, ТВ – сети введены до распределительной коробки квартиры,

Кабельное телевидение – прокладка кабелей осуществляется по заявкам собственников.

Домофонная связь - сети введены до распределительной

[Размещается графический план помещения]

коробки квартиры; Вентиляция - естественная, без механического побуждения.		
Номер и Дата Договора	Сроки оплаты Цены Договора:	
Общая приведенная площадь	Сумма, руб.	Срок оплаты
	_____ руб.	не позднее ____ дней с момента заключения (регистрации) Договора
	_____ руб.	не позднее _____ г.
Цена Договора (в руб.)	_____ руб.	не позднее _____ г.
	_____ руб.	не позднее _____ г.

Подписи сторон

Застройщик:

ООО «Специализированный Застройщик
«ТАЛАН-РЕГИОН-2 _____»

_____ / _____

Участник:

_____ ФИО

Приложение №2 к Договору № _____ участия
в долевом строительстве многоквартирного дома

от _____ 20____ года

План местоположения Объекта долевого строительства на этаже

[Размещается графический план этажа, на котором расположен Объект долевого строительства. Объект долевого строительства выделяется цветом]

Реквизиты и подписи сторон

Застройщик

ООО «Специализированный Застройщик
«ТАЛАН-РЕГИОН-2»

_____ / _____

Участник

_____ ФИО