

## Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_

г. Хабаровск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_.

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС СПОРТИВНЫЙ" (ООО СЗ «ЖК Спортивный»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Королева Михаила Игоревича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, 19\_\_ г.р., место рождения \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект: **Многоэтажные жилые дома по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске. Этап № 1,2 (ЖК Спортивный)**, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0000000:29188, по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 5 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома передать объект долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную договором цену и принять соответствующий объект долевого строительства по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Объект долевого строительства по настоящему договору представляет собой жилое помещение в многоквартирном жилом доме **Этап № 1, 2 подъезд № \_\_, этаж № \_\_, квартира № \_\_** (условно) по порядку квартир на этаже слева направо **приведенная площадь \_\_ кв.м.**, состоящая из общей площади \_\_ кв.м. и площади лоджии \_\_ кв.м. с учетом понижающего коэффициента 0,5, согласно приложению № 1, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора), по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, ш. Воронежское, д. 5, а так же доли в праве собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома, пропорционально общей площади помещения.

Характеристики объекта долевого строительства указаны в приложении №2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Характеристики многоквартирного жилого дома указаны в приложении №3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. Указанный выше адрес Объекта недвижимости и адрес Объекта долевого строительства являются строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства и номер квартиры являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

1.4. Участник долевого строительства уведомлен, что после ввода Объекта в эксплуатацию, при постановке Объекта долевого строительства на кадастровый учет, общая площадь жилого помещения, вносимая в государственный кадастр недвижимости (фактическая площадь), не включает площадь таких помещений вспомогательного использования, как балконы, лоджии, веранды и террасы.

1.5. Стороны соглашаются с тем, что площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с настоящим Договором, в следующем порядке:

— Общая проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п.1.2. настоящего Договора, в том числе и площади отдельных помещений, расположенных в Объекте долевого строительства, являются проектными (ориентировочными), и могут измениться на момент окончания строительства Объекта недвижимости, как в большую, так и в меньшую сторону.

— Фактическая площадь Объекта долевого строительства будет уточнена в соответствии с данными, указанными в техническом плане, подготовленном Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством о государственном кадастре объектов

недвижимости и установленной таким законодательством методикой определения площади объектов недвижимости. Стороны соглашаются с тем, что по завершении строительства Многоквартирного дома, включающего Объект долевого строительства, номер Объекта долевого строительства может быть уточнен в соответствии с техническим планом, подготовленным Кадастровым инженером в соответствии с действующим законодательством.

Сторонами допускается отклонение Фактической общей площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 3 % (три процента). Изменение площади Объекта долевого строительства в указанных пределах не является нарушением условий Договора со стороны Застройщика. Отклонение свыше 3% определяет окончательную Цену Договора, и проведение Сторонами взаиморасчетов - будут использоваться окончательные характеристики Объекта долевого строительства (фактическая общая площадь Объекта долевого строительства)

1.6. Застройщик подтверждает, что объект долевого строительства на момент заключения настоящего Договора не находится в залоге либо под арестом, а также отсутствуют обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения договора участия в долевом строительстве

1.7. Права аренды земельного участка с кадастровым номером 27:23:0000000:29188 находятся в залоге, согласно договора ипотеки № 100200148/4 от 03.09.2020г, в пользу ПАО Сбербанк. Номер регистрации 27:23:0000000:29188-27/020/2020-115. Дата регистрации 11.09.2020г.

1.8. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, опубликована на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

1.9. Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными изменениями проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта такие изменения, которые влияют на рыночную стоимость готового (введенного в эксплуатацию) Объекта долевого строительства более чем на 10 (десять) процентов против стоимости Объекта долевого строительства, построенного (созданного) в соответствии с изначально предусмотренным проектом. Стороны признают, что существенным изменением общей площади Объекта долевого строительства, при сравнении общей площади, указанной в абзаце первом пункта 1.2 Договора, от площади Объекта долевого строительства, полученной в порядке, предусмотренном абзацем третьим пункта 1.5 Договора, является ее изменение более чем на 10 (десять) процентов.

1.10. Для целей настоящего Договора Стороны признают существенными нарушениями качества Объекта долевого строительства неустранимые недостатки, которые делают Объект долевого строительства не пригодным для использования Участником долевого строительства и (или) членами его семьи в качестве жилого помещения. Недостатки, которые могут быть устранены Застройщиком или третьими лицами, Стороны договорились признать несущественными нарушениями качества и подлежащими устранению Застройщиком.

1.11. Общее имущество многоквартирного дома утверждено Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006, включает в себя:

- входящие в состав указанного многоквартирного дома помещения в данном доме, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, фасад многоквартирного дома, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы),

- крыши,

- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения, (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции). К иным ненесущим ограждающим конструкциям, являющимся общим имуществом в Объекте относятся: фасад многоквартирного дома (остекление лоджий, кирпичная кладка из облицовочного кирпича с утеплителем;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного

доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

## 2. Цена договора, порядок оплаты.

2.1. Цена Договора - стоимость Объекта долевого строительства.

2.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей. Цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

2.3. Сумма Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей оплачивается Участником долевого строительства *за счет собственных средств не позднее 3 (трех) рабочих дней* с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором

Сумма Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей оплачивается Участником долевого строительства *за счет кредитных средств*, предоставляемых Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (далее - ПАО Сбербанк), в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ .2020г, *не позднее 5 (Пяти) рабочих дней* с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка, в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором.

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 30.12.2004 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:

**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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-200-57-03.

**Депонент:** *{Покупатель ФИО}*

**Бенефициар:** *ООО СЗ «ЖК Спортивный»*

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

С момента государственной регистрации настоящего Договора, права требования, принадлежащие УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации Договора участия в долевом строительстве одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено за счет кредита.

На основании п.1 ст. 77, ст 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

По соглашению сторон настоящего договора залог в пользу Застройщика в связи неполным расчетом по предстоящей сделке не возникает. Перепланировка Квартиры (объекта недвижимости), влекущее ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае ее реализации, а также последующая ипотека, иное обременение, отчуждение квартиры, не допускаются без письменного согласия Банка.

С момента залога прав по настоящему Договору Банку, Участник вправе уступать права по нему только с предварительного согласия Банка.

2.4. Участник долевого строительства не имеет права перечислить денежные средства на счет-эскроу до государственной регистрации настоящего договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. В случае нарушения участником долевого строительства данного запрета, он возмещает Застройщику все возникшие в связи с этим убытки, в том числе, но не ограничиваясь суммы штрафов, предъявленные различными уполномоченными органами Застройщику. Убытки возмещаются Участником долевого строительства в течение 10 дней со дня выставления и отправления требования Застройщиком по почте/электронной почте/факсом.

2.5. В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору.

2.6. При оплате полной стоимости строительства объекта долевого строительства, предусмотренной п.2.2. настоящего договора, в срок указанный в п.2.3. настоящего договора, договорная стоимость ее не изменяется и в дальнейшем пересмотру не подлежит, за исключением пересмотра стоимости в связи с изменением площади объекта долевого строительства.

2.7. При нарушении сроков оплаты, указанных в п.2.3. настоящего договора Участником долевого строительства, договорная стоимость объекта долевого строительства подлежит пересчету, т.е. неоплаченные квадратные метры подлежат пересчету по стоимости, действующих у Застройщика на день их оплаты.

2.8. В случае нарушения любого из сроков оплаты, указанных в п.2.3. настоящего договора более чем на 30 дней Застройщик может в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор, отправив письменное уведомление Участнику долевого строительства за 10 дней до расторжения по адресу, указанному в реквизитах сторон договора. Денежные средства, уплаченные ранее Участником долевого строительства Застройщику, возвращаются на текущий счет Участника долевого строительства в Банке, в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.9. В случае, если после проведения замеров специализированной организацией, выявится разница между фактической площадью и общей площадью объекта долевого строительства, менее той, что указана в п. 1.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные средства за квадратные метры, превышающие данную разницу более, чем на 3 (три) процента, в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком технического паспорта на помещение.

2.10. В случае, если после проведения замеров специализированной организацией, выявится разница между фактической площадью и общей площадью объекта долевого строительства более той, что указана в п. 1.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить Застройщику денежные средства за квадратные метры, превышающие данную разницу более, чем на 3 (три) процента в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком технического паспорта на помещение, но до подписания акта приема-передачи.

### **3. Права и обязанности Застройщика.**

3.1. Застройщик обязуется построить для Участника долевого строительства, объект долевого строительства (далее объект), указанный в п.1.2. настоящего Договора с характеристиками согласно Приложения № 2.

3.2. Застройщик обязуется выполнить в Объекте долевого строительства, в многоквартирном доме только те работы, выполнение которых прямо предусмотрено Проектной документацией и настоящим договором.

3.3. Застройщик вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемое при строительстве Многоквартирного дома, если указанное изменение не влечет за собой ухудшение качества объекта недвижимости и не увеличивает цену долевого строительства. Отдельное согласование, а также оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

3.4. Застройщик вправе досрочно завершить строительство и досрочно получить Разрешение на ввод в эксплуатацию.

3.5. Застройщик вправе досрочно передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, уведомив последнего должным образом.

3.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора несет Застройщик.

3.7. Передать по акту приема - передачи Участнику долевого строительства объект долевого строительства, характеристики которого соответствуют условиям Договора, в течение срока, предусмотренного п.5.1 настоящего договора, при условии полного расчета с Застройщиком.

Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательства по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со ст. 328 ГК РФ является встречным по отношению к обязательству Участника долевого строительства уплатить Застройщику цену договора в полном объеме, включая доплату за фактическую площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров кадастровым инженером (при наличии). Если исполнение указанного обязательства Участником долевого строительства произведено не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта долевого строительства, что не является нарушением срока передачи Объекта долевого строительства

3.8. В случае, если строительство объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный п. 5.1 данного договора срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию с предложением об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи

Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

3.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

3.10. Денежные средства, оплаченные участником долевого строительства являются целевыми. Застройщик обязуется использовать денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства, исключительно для строительства объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией и оплату расходов, согласно 214 ФЗ. Денежные средства, оставшиеся после завершения строительства объекта недвижимости остаются в собственности Застройщика и являются его выручкой.

3.11. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без согласования Участника долевого строительства, в случае если в соответствии с п.1.9 и п.1.10 настоящего договора изменения и дополнения не являются существенными. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает согласие на внесение Застройщиком изменений и дополнений в проект согласно данного пункта.

3.12. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию.

Данные изменения подлежат опубликованию в порядке, установленном для опубликования проектной декларации, в течение десяти дней со дня внесения изменений в проектную декларацию.

3.13. Застройщик вправе поставить объект на кадастровый учет после получения разрешения на ввод.

3.14. В течение 80 (восьмидесяти) дней с даты получения разрешения на ввод Застройщик готовит акт приема-передачи и соглашение об исполнении договора. После подписания акта приема-передачи и соглашения об исполнении договора обеими сторонами, 2 (два) подлинных экземпляра передаются Участнику долевого строительства, а также все необходимые для оформления права собственности Участника документы, после чего он за свой счет производит оформление объекта в собственность в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

3.15. В случае изменения почтового адреса и/или номера контактного телефона в течение 7 (семи) дней уведомить об этом Участника долевого строительства посредством размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства.

3.16. Возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи квартиры в собственность Участника долевого строительства не вызывают ответственности Застройщика за задержку в исполнении обязательств, по срокам, предусмотренным настоящим договором.

3.17. В случае заключения Участником договора об ипотеке, Застройщик обязуется уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в том числе о его расторжении в письменном виде в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма.

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

#### **4. Права и обязанности Участника долевого строительства.**

4.1. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий договор участия в долевом строительстве в случаях, предусмотренных ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». При этом для расторжения договора согласно подпункту 3 пункта 1 и подпункта 2 пункта 1.1 статьи 9 № 214-ФЗ существенными признаются условия согласно п.1.9 и п.1.10 настоящего договора.

4.2. Участник долевого строительства вправе производить отделочные работы объекта долевого строительства только после подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязан обеспечить уплату цены настоящего договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные в настоящем договоре (раздел 2 Договора)

4.4. Участник долевого строительства обязан после подписания настоящего договора, обратиться совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации настоящего договора в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.5. Участник обязан нести в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, регистрации права собственности на квартиру, получаемую после строительства, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.6. Участник долевого строительства обязан не обременять каким - либо образом в период действия Договора полученные имущественные права на Объект долевого строительства, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных Законом № 214 - ФЗ, а также предусмотренных Федеральным законом №102-ФЗ от 16.07.1998 «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Передача прав требований Участника долевого строительства по Договору в залог возможна с письменного согласия Застройщика.

4.7. При получении сообщения Застройщика о завершении строительства объекта и сдачи его в эксплуатацию Участник долевого строительства обязан принять его в течение двадцати календарных дней с момента получения данного сообщения и подписать в установленном порядке акт приема-передачи объекта долевого строительства.

В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или многоквартирного дома при принятии и/или использовании Объекта долевого строительства, указанных в части 2 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», Участник долевого строительства обязан немедленно заявить об этом Застройщику и совместно составить Акт о выявленных недостатках, являющийся приложением к подписанному Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.8. Основаниями для отказа в приёмке объекта долевого строительства могут являться только существенные недостатки объекта долевого строительства.

4.9. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает согласие, что недостатки, выявленные при приемке и/или эксплуатации Объекта долевого строительства, устраняются в срок 45 дней силами Застройщика, иные требования Участника долевого строительства по устранению недостатков, указанных в части 2 и части 6 ст. 7 вышеуказанного Федерального Закона настоящим договором не предусмотрены и предъявляться Застройщику не могут.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку. Размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 8 статьи 7 Федерального Закона РФ от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта), но не более 5% от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

4.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный данным договором срок или при отказе Участника от принятия, а также в случае его неявки для подписания акта приема-передачи, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик по истечении 30 дней со дня со дня отправки уведомления о завершении строительства объекта долевого участия и сдачи его в эксплуатацию, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, а так же бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства с даты оформления одностороннего акта.

4.11. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого

строительства понимается следующее:

— Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта долевого строительства в течение 20 (двадцати) календарных дней со дня получения сообщения, предусмотренного пунктом 4.7. Договора;

— Участник долевого строительства приступил к принятию Объекта долевого строительства, но не принимает его, ссылаясь на наличие несущественных недостатков в Объекте долевого строительства, о которых уведомил Застройщика.

4.12. Под несущественными недостатками Объекта долевого строительства, понимаются:

— недостатки, не влекущие невозможность использования Объекта долевого строительства по целевому назначению;

— недостатки, не нарушающие требования Проектной документации, действующих норм СанПиН.

4.13. Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

— несоответствия эксплуатационных характеристик Многоквартирного дома/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

— несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию);

— отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных Проектной документацией Многоквартирного дома (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

4.14. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.15. Право на оформление в собственность объекта долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и подписания Сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства обязан обратиться для регистрации права собственности на объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение двух месяцев с даты подписания акта приема-передачи.

4.16. Участник долевого строительства обязан не производить работы по перепланировке и переустройству объекта долевого строительства до регистрации права собственности на объект долевого строительства за Участником долевого строительства.

Участник долевого строительства после передачи ему Застройщиком объекта долевого строительства не вправе производить в Объекте долевого строительства и в Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания, а именно: не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания и его элементах, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, остекление лоджий, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в



местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и письменными рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многоквартирного дома и проектной организации. Замена оконных рам, остеклений лоджий возможна только в соответствии с проектом, на основании которого возведен данный многоквартирный дом (цвет, форма, внешний вид) и исключительно с согласования управляющей организации.

Участник долевого строительства обязан не сносить несущие конструкции, не нагружать такие конструкции сверх установленной нормы, не сносить или уменьшать вентиляционные короба, а также не совершать любые другие действия, из-за которых неминуемо нарушатся: устойчивость несущих стен и балок; работа инженерных систем; работа пожарных и других систем безопасности; целостность фасада всего дома

4.17. Расходы по содержанию объекта долевого строительства возлагаются на Участника долевого строительства с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, и подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства согласно п.4.7.

4.18. В случае уступки прав требования объекта долевого строительства по настоящему договору третьему лицу, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить Застройщика в течении 3-х дней с момента заключения договора уступки права требования.

При этом уступка прав требования Участником долевого строительства по договору допускается только с письменного согласия Застройщика и Банка, после уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, до момента подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства. Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 1.1. и п.1.2. настоящего Договора) не допускается.

4.19. В случае изменения почтового адреса и/или номера контактного телефона Участник долевого строительства обязан в течение семи дней письменно уведомить об этом Застройщика.

4.20. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.21. Участник долевого строительства обязан соблюдать требования, изложенные в Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства, переданной ему Застройщиком при подписании акта приема-передачи объекта долевого строительства. В случае несоблюдения Участником долевого строительства переданной ему Инструкции, Застройщик не несет ответственности за появление недостатков Объекта долевого строительства, вызванные указанным несоблюдением.

4.22. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

## **5. Срок передачи объекта долевого строительства.**

5.1. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – Дом1 - не позднее 30 октября 2021г, Дом2 - не позднее 30 ноября 2022г. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства Дом1 - не позднее 28 февраля 2022г, Дом2 - не позднее 15 мая 2023г. Застройщик имеет право начать передачу Объекта долевого строительства досрочно в любое время после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и надлежащего уведомления Участника долевого строительства и передать Объект не позднее 28 февраля 2022г (15 мая 2023г). При этом, согласие Участника долевого строительства на досрочную передачу не требуется, а обязанность по принятию Объекта долевого строительства наступает в течение 30 дней со дня отправления надлежащего уведомления Застройщиком, а также к исполнению настоящего договора применяются пункты 4.7 и 7.5 договора.

В случае, если Участник долевого строительства не произвел полную оплату согласно п.2.2 и п. 2.10 настоящего договора в срок до 28.02.2022 (15.05.2023), то Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в течение 90 дней со дня внесения полной цены согласно п.2.2 п.2.10 настоящего договора на счет-эскроу или расчетный счет Застройщика (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику).

5.2. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства, а также при условии полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, установленной разделом 2 (п.2.2 и п. 2.10) настоящего Договора в сроки, предусмотренные данным договором (п. 2.3 и п. 2.10).

5.3. В случае заключения Участником договора об ипотеке, права требования на получение объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате стоимости объекта долевого строительства за счет кредита в соответствии с условиями настоящего и Кредитного договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством РФ.

## **6. Гарантии качества.**

6.1. Стороны признают и соглашаются, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, отделочных работ, а также фурнитуры (ручки дверей и окон, петли, замки и т.п.). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Фурнитура не входит в состав Объекта долевого строительства и не учитывается в цене объекта долевого строительства, указанной в п.2.2 настоящего договора. Гарантийный срок на фурнитуру (ручки дверей и окон, петли, замки и т.п.) отсутствует.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи.

Гарантийный срок на отделочные работы (за исключением материалов), входящие в состав объекта долевого строительства, составляет 1 (один) год со дня передачи объекта долевого строительства Участнику. Гарантийный срок на материалы, использованные при отделочных работах объекта долевого строительства, составляет 6 (шесть) месяцев со дня передачи объекта долевого строительства Участнику, но не более срока гарантии, предоставляемого заводом изготовителем.

Гарантийный срок на общедомовое имущество в виде элементов благоустройства многоквартирного дома составляет 1 (один) год со дня ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если ненадлежащее качество объекта долевого строительства выявлено в течение гарантийного срока и Участник должным образом выполнял требования Инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

6.4. В том случае, если Участник долевого строительства после принятия Объекта долевого строительства (т.е. с момента подписания передаточного акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта в соответствии с п. 4.10 Договора), в том числе и в течение гарантийного срока, выявил недостатки Объекта долевого строительства, указанные в части 2 и части 6 статьи 7 № 214-ФЗ, он обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 рабочих дней с момента выявления недостатка) письменно сообщить Застройщику о таком факте и предоставить Застройщику доступ в Объект долевого строительства, при необходимости неоднократно предоставлять доступ, для возможности осмотреть Объект долевого строительства с целью установления факта недостатков и исследования причин образования недостатка. В случае нарушения данной обязанности Участник долевого строительства впоследствии лишается права ссылаться на само наличие недостатков.

6.5. В случае выявления Участником недостатков Объекта долевого строительства, указанные в части 2 и части 6 статьи 7 № 214-ФЗ, при принятии объекта от Застройщика и в период гарантийного срока Участник вправе требовать только устранения недостатков объекта долевого строительства силами Застройщика. Иные требования, связанные с недостатками, не предусмотрены.

Подписанием настоящего договора участник долевого строительства согласовывает на весь период действия настоящего договора и гарантийный период срок устранения недостатков, выявленных при принятии Объекта и в период гарантийного срока, с момента подписания акта или получения Застройщиком претензии:

— 45 дней, если устранение недостатка не требует исправления конструктивных элементов;

— 90 дней, если устранение недостатка требует исправления конструктивных элементов (стены, окна и пр).

6.6. Застройщик имеет право предложить участнику долевого строительства устранить недостатки Объекта, выявленные им при принятии Объекта долевого строительства или в гарантийный период, самостоятельно или с помощью третьих лиц с возмещением затрат (с указанием стоимости возмещения) на устранение недостатков, ранее предъявленных Застройщику и указанных в предложении Застройщика. Участник долевого строительства имеет право принять предложение застройщика. Согласием со стороны участника долевого строительства на самостоятельное или с помощью третьих лиц устранение недостатков будет являться отсутствие претензии от участника долевого строительства о стоимости такого возмещения до оплаты стоимости Застройщиком участнику.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.8. Застройщик не несет ответственности за нарушение правил технической эксплуатации жилого помещения в период гарантийного срока.

6.9. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются при нарушении Участником долевого строительства, управляющей компанией или ТСЖ эксплуатации Объекта долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации квартир, а также при несоблюдении Участником долевого строительства требований, содержащихся в Постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

6.10. Для устранения недостатков в гарантийный период Участник долевого строительства обязан обеспечить доступ Застройщику и/или привлеченному им третьему лицу в Объект долевого строительства необходимое для устранения недостатка количество раз. В случае не допуска или препятствованию допуска Застройщика и/или привлеченного им третьего лица в Объект долевого строительства обязательства Застройщика в части устранения заявленных недостатков считаются выполненными, а участник долевого строительства не имеет право повторно предъявлять данные недостатки Застройщику.

## **7. Ответственность сторон.**

7.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по данному Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

7.3. В случае нарушения сроков оплаты согласно п. 2.3. и п. 2.10 настоящего договора Участник Долевого строительства уплачивает неустойку в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного

платежа за каждый день просрочки, но не более 5% от цены, указанной в п. 2.2 настоящего договора. Кроме того, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме причиненные нарушением срока оплаты убытки.

7.4. В случае нарушения предусмотренного срока передачи объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки, в случае если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере, но не более 5% от цены, указанной в п. 2.2 настоящего договора.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 2/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Кроме того, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме причиненные уклонением от принятия убытки.

7.6. Подписание акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства требований п.п. 4.2., 4.15., 4.16., 4.19. настоящего договора он уплачивает Застройщику штраф в размере 50000 (пятьдесят тысяч) рублей. Штраф подлежит оплате в течение 10 (десяти) дней со дня выставления требования Застройщиком.

7.8. В случае расторжения договора после его государственной регистрации по инициативе Участника долевого строительства Участник возмещает Застройщику фактически понесенные им затраты на регистрацию договора, а именно государственную пошлину за регистрацию договора.

7.9. В случае нарушения сроков устранения недостатков согласно п. 6.5. настоящего договора Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/365 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от стоимости работ и услуг, требующих устранения недостатков, за каждый день просрочки, в случае если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере, но не более 5% от стоимости расходов на устранение недостатков (дефектов).

7.10. В случае нарушения Застройщиком срока оплаты возмещения фактически произведенных расходов на устранение недостатков, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/365 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от стоимости работ и услуг, требующих устранения недостатков, за каждый день просрочки, в случае если участником долевого строительства является гражданин, то неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере, но не более 5% от стоимости расходов на устранение недостатков (дефектов).

7.11. Подписанием настоящего договора Стороны договорились, что проценты согласно п. 1 ст. 395 ГК РФ на оплаченную участником долевого строительства цену договора согласно п.2.2 настоящего договора, а также на начисленные неустойки, штрафы и пр. согласно условий настоящего договора, в том числе, взысканные в судебном порядке, не начисляются.

7.12. Стороны договорились, что в случае возникновения убытков у Участника долевого строительства (в том числе по гарантийным обязательствам), Застройщик возмещает их стоимость в

полном объеме Участнику долевого строительства из расчета цен, действовавших на момент заключения данного Договора долевого участия в городе, где он заключался.

## 8. Расторжение договора

8.1. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

— неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

— если объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и/или указанных в Законе обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования согласно части 2 статьи 7 № 214-ФЗ, а застройщик не выполнил требования участника долевого строительства по безвозмездному устранению недостатков в срок, указанный в п.6.5 настоящего договора;

— существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства согласно п.1.9 и 1.10 настоящего договора, подтвержденных результатами независимой экспертизы, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

При этом Застройщик обязан в течение 20 рабочих дней с даты расторжения договора возратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены договора.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

— просрочки Участником долевого строительства внесения платежа по договору в течение более чем двух месяцев, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем единовременного внесения платежа;

— систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, т.е. нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут по иным основаниям, предусмотренным договором и действующим законодательством.

8.5. В случае расторжения настоящего договора Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика заключения нового договора на объект долевого строительства по цене и на условиях настоящего договора.

8.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства *(в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика)* № \_\_\_\_\_ открытого в Банке. При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

8.7. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником долевого строительства привлекались заемные средства для оплаты цены договора, Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законом документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям.

8.8. При расторжении договора по любым основаниям, если Участником(ми) долевого

строительства является несовершеннолетний, лицо, действующее, в соответствии с настоящим договором, в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение договора и предоставить его застройщику в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания соглашения о расторжении договора или в такой же срок после расторжения договора по иным основаниям, но в любом случае до подачи документов в регистрирующий орган (Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю).

8.9. В случае нарушения п.п. 8.7, 8.8 настоящего договора, участник долевого строительства оплачивает штраф 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый случай нарушения, а также возмещает Застройщику убытки в полном объеме.

## **9. Освобождение от ответственности (форс-мажор)**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием следующих обстоятельств (обстоятельств непреодолимой силы, которые стороны не могут предусмотреть при заключении настоящего договора). Форс-мажорными обстоятельствами в рамках данного договора стороны договорились считать: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), эпидемии болезней, карантины, режимы самоизоляции, чрезвычайные ситуации, объявленные и введенные органами власти, в том числе федеральной или краевой или муниципальной, влияющие на деятельность Застройщика, температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующих нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействия, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон (далее по тексту – *Форс-мажор*). Стороны договорились в рамках данного договора считать форс-мажорным обстоятельством увеличение более чем на 20% курса доллара США Центрального Банка РФ по отношению к рублю от величины данного курса 74 руб. за доллар США.

9.2. Срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовал Форс-мажор или последствия, вызванные этим Форс-мажором.

9.3. Извещение о наступлении указанных обстоятельств должно быть направлено в письменной форме, не позднее 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, с указанием характера наступившего обстоятельства и с приложением официальных документов, удостоверяющих указанный юридический факт (событие).

9.4. Если Форс-мажор длится более 6 (Шести) месяцев, Стороны имеют право по обоюдному письменному согласию расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **10. Особые условия**

10.1. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает и заверяет Застройщика в следующем:

— Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора получил от Застройщика полную и достаточную для Участника долевого строительства информацию в отношении расположения земельного участка и строящегося на нем многоквартирного дома, состава и характеристик инфраструктуры многоквартирного дома;

— Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора подробным образом ознакомился с проектной документацией для строительства многоквартирного дома, в том числе предусмотренными проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора;

— Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоквартирного дома, опубликованной Застройщиком в порядке, установленном Законом № 214-ФЗ;

— Участник долевого строительства подробным образом ознакомился с Законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора, располагает полной и достаточной информацией о порядке

заключения, исполнения и расторжения настоящего Договора и ответственности за нарушение своих обязательств;

— Участник долевого строительства обладает денежными средствами, необходимыми для исполнения своих обязательств по Договору в полном объеме и надлежащим образом. Участник долевого строительства не отвечает признакам неплатежеспособности, предусмотренным законодательством о несостоятельности (банкротстве).

— Участник долевого строительства на момент подписания 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 и без оказания давления со стороны третьих лиц, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

Вышеуказанные заверения являются заверениями согласно ст. 431.2 Гражданского Кодекса РФ и несут последствия в соответствии с данной статьей.

После подписания настоящего договора Участником долевого строительства ссылка на вышеуказанные обстоятельства не имеют силы и не принимаются.

### **11. Заключительные положения**

11.1. Все споры, разногласия, возникающие из данного Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

11.2. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства на Участников

11.3. Настоящий Договор составлен в электронном виде, сторонами признается юридическая сила договора, подписанного электронными подписями - аналогами собственноручной подписи.

11.4. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения сторонами обязательств.

11.5. Все дополнительные соглашения и изменения данного договора действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме, подписаны сторонами, в том числе согласно п.11.3 настоящего договора и зарегистрированы в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

11.6. Прекращение Договора не освобождает Стороны от обязанности возмещения убытков и иной ответственности, установленной действующим законодательством и настоящим Договором.

11.7. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, номер СНИЛС, ИНН, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленные Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от ООО СЗ «ЖК Спортивный» и его представителей. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и

эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник долевого строительства согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

11.8. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемого о завершении строительства и необходимости принятия Объекта долевого строительства, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

## 12. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик» *ООО СЗ «ЖК Спортивный»*

Юр. адрес: 680033, Хабаровск, Воронежское шоссе, 1а, оф 5

ИНН 2721246131 КПП 271201001

Р/С 40702810270000026913 в Дальневосточный Банк ПАО Сбербанк г.Хабаровск

К/С 30101810600000000608 БИК 040813608

тел/факс 8(4212) 46-23-91

e-mail: [zhksportivnyy@mail.ru](mailto:zhksportivnyy@mail.ru)

\_\_\_\_\_ (Королев М.И.)

«Участник долевого строительства»

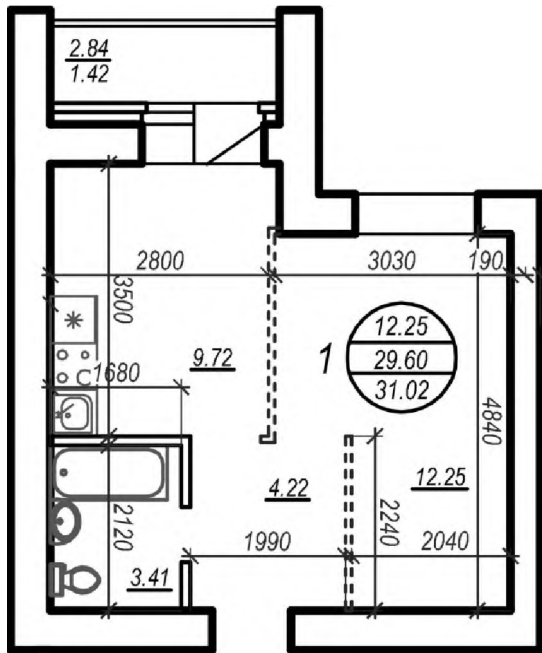
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)



Объект: Многоэтажные жилые дома по Воронежскому шоссе в г.Хабаровске, ДОМ 1  
(ЖК «Спортивный»)

Приложение №1  
к договору участия  
в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Подъезд №1, этаж №1, квартира №1



Экспликация помещений

Номер помещ.	Наименование	Площадь м2
1	Жилая комната	12,25
2	Кухня	9,72
3	Санузел	3,41
4	Прихожая	4,22
5	Лоджия	2,84*0,5=1,42
	ИТОГО:	31,02

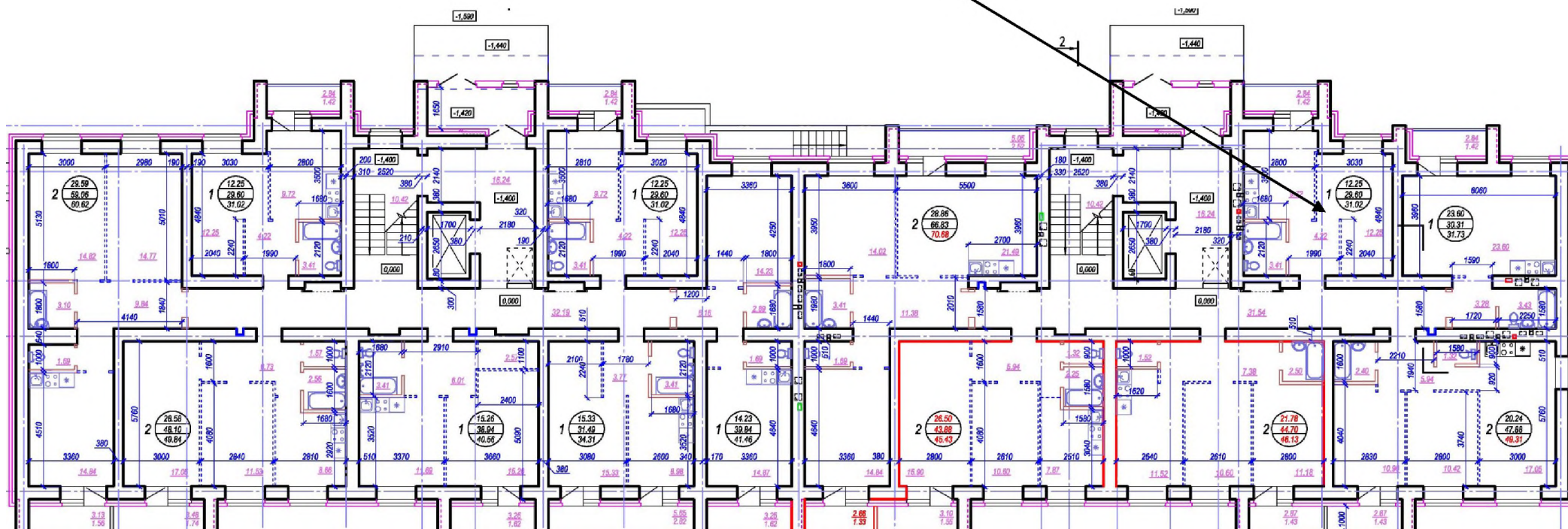
**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО СЗ «ЖК Спортивный»  
\_\_\_\_\_ М.И.Королев  
М.П.

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Подъезд №1, этаж №1, квартира №1



Кухонная мебель, раковины в кухнях, плиты, стиральные машины не устанавливаются. Сантехнические приборы в санузлах и на кухне, межкомнатные двери не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

**Застройщик:**

Генеральный директор  
ООО СЗ «ЖК Спортивный»  
\_\_\_\_\_ М.И.Королев  
М.П.

**«Участник долевого строительства»:**

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Характеристика квартиры,**  
право на которую возникает у Дольщика при исполнении условий  
договора участия в долевом строительстве.

Жилой дом	Этаж	Подъезд	Квартира	Количество комнат	Приведенная площадь, м2
<i>Многоэтажные жилые дома по Воронежскому шоссе в г.Хабаровске, ДОМ 1 (ЖК «Спортивный»)</i>	1	1	1	1	31,02

Потолки:	<i>Отделка не предусмотрена</i>
Освещение	<i>Не предусмотрено</i>
Межкомнатные перегородки	<i>Не предусмотрены</i>
Стены в жилой зоне, кухне, прихожей:	<i>Покрытие стен раствором без выравнивания стен. Гидроизоляция не выполняется, отделочные работы не выполняются.</i>
Стены в санузле	<i>Покрытие стен раствором без выравнивания стен. Гидроизоляция и отделочные работы не выполняются.</i>
Полы в жилой зоне, кухне, прихожей:	<i>Покрытие пола раствором без выравнивания пола. Гидроизоляция не предусмотрена.</i>
Полы в санузле:	<i>Гидроизоляция не предусмотрена. Стяжка не выполняется</i>
Окна	<i>ПВХ, внешний вид согласно проекту, отделка откосов не предусмотрена, москитной сетки нет</i>
Двери	<i>Входная - металлическая дверь, с устройством наружных откосов или с установкой наличников</i>
Отопление	<i>Радиаторы, полотенцесушитель в ванной</i>
Водоснабжение и канализация	<i>Монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой; монтаж стояков канализации с отводами для подключения сантехоборудования (без гребенки, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования: унитаза, ванны, мойки).</i>
Приборы учета	<i>Счетчики потребления электрической энергии, холодной и горячей воды, тепла</i>
Электроснабжение	<i>Этажный щиток с установкой в него авт выключ., квартирного счетчика, прокладка кабеля до квартиры. Внутриквартирная разводка не производится.</i>
Вентиляция	<i>Приточно-вытяжная вентиляция с естественным побуждением. Регулируемые воздушные клапаны КИВ На 10 этаже в вентиляционных каналах кухонь и санузлов - вытяжные канальные вентиляторы с обратным клапаном</i>

Участник долевого строительства  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Застройщик Ген. Директор  
\_\_\_\_\_ (Королев М.И)

***Характеристика многоквартирного жилого дома,  
в котором расположен объект долевого строительства.***

№	Характеристика	Значение
1	Наименование объекта строительства	Многоэтажные жилые дома по Воронежскому шоссе в г.Хабаровске, ДОМ 1 (ЖК «Спортивный»)
2	Вид дома	Многokвартирный
3	Назначение	Жилой
4	Этажность	10
5	Площадь здания	8 521.80 кв. м
6	Материал наружных стен (фасад)	Кирпич, холодное витражное остекление лоджий
7	Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные
8	Класс энергоэффективности	В+
9	Сейсмостойкость	6 баллов
10	Шахта лифта с лифтом	В каждом подъезде
11	Крышная газовая котельная	На кровле во втором подъезде. Под крышной котельной на 10 этаже находится техническое помещение.

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Застройщик Ген. Директор

\_\_\_\_\_ (Королев М.И)