

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Красноярск

Г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора **Сороки Сергея Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____ г. рожд., паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «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 **«Жилой дом 1,2 очереди со встроенными помещениями кафе - «мороженое» и офисы по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина, 21-27. 2 очередь. Многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина, 25»**, расположенный по строительному адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина, 23-25 (далее Жилой дом), на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0300250:166, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность жилое помещение-_____комнатную квартиру № ____ (строительный номер), **общей проектной площадью** с учетом приведенной площади балконов, лоджий, веранд, террас ____ кв.м (в том числе площадью комнат(ы) ____ кв.м, площадью помещений вспомогательного использования ____ кв.м, приведенной площадью балкона(ов)/лоджии ____ кв.м), **расположенную в __ подъезде (блок-секции) на __ этаже** Жилого дома, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики Жилого дома:

вид: многоквартирный жилой дом,

назначение: жилое,

этажность: 9/11 (переменная),

общая площадь многоквартирного дома (проектная): 6 391 кв.м.,

общая площадь жилых помещений (проектная): 3 566 кв.м.,

общая площадь встроенных нежилых помещений (проектная): 256 кв.м.,

общая площадь машино-мест (проектная): 517,9 кв.м.,

материал наружных стен и поэтажных перекрытий: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из кирпича, материал перекрытий - монолитные железобетонные,

класс энергоэффективности: А+,

сейсмостойкость: 6.

1.2. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома: 4 квартал 2022 года.

1.3. Перечень общего имущества собственников многоквартирного дома опубликован в проектной декларации.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды от 26.04.2019г. № 170 (с дополнениями), зарегистрированным в установленном законом порядке.

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано Администрацией г. Красноярска 18.11.1993г. за № 664, изменения от 10.09.2020г., 01.12.2020г.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом опубликована на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: <https://наш.дом.рф/>.

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора составляет _____ рублей (_____).

3.2. Цена договора оплачивается Участником долевого строительства (депонент - _____) до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома при условии

государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств (депонированная сумма) на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агент): Полное наименование (фирменное наименование): _____, ИНН _____, место нахождения (адрес): _____, адрес электронной почты: _____, номер телефона: _____, в срок не позднее _____ года.

Факт государственной регистрации настоящего договора подтверждается отметкой о регистрации на любом из экземпляров договора, стороны договора, получившей его ранее с регистрации, либо выпиской из ЕГРН, полученной любой из сторон договора.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации.

3.3. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.4. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в п. 3.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. Цена Договора включает затраты на строительство и оплату услуг Застройщика. Разница между суммой денежных средств, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определённой после ввода Жилого дома в эксплуатацию, остаётся в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

3.6. Окончательная цена Договора уточняется после обмеров, производимых органами технической инвентаризации. Стороны признают, что общая площадь Объекта (с учетом площади балкона, исчисленной с понижающим коэффициентом $K=0.3$; лоджии с коэффициентом $K=0.5$; веранды, исчисленной с коэффициентом $K=1$) является ориентировочной и может измениться по итогам строительства.

При этом, в случае отклонения фактической площади Объекта (с учетом площади балконов, лоджии, веранды, крыльца, тамбура и т.п.), установленной по результатам обмеров органов технической инвентаризации в пределах 1,0 м², изменение цены Договора не производится.

При расхождении фактической общей площади Объекта (с учетом площади балкона, лоджии, веранды и т.п.), с общей площадью, указанной в п.1.1. настоящего Договора, более чем на 1,0 м² (но не более пяти процентов от указанной в п.1.1. настоящего Договора общей проектной площади), цена Договора корректируется в сторону увеличения, либо в сторону уменьшения путем заключения Дополнительного соглашения, исходя из стоимости 1,0 м², равной _____ рублей. При корректировке цены Объекта долевого строительства учитывается общее значение отклонения без вычета из него одного квадратного метра, указанного во втором абзаце настоящего пункта.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом.

4.1.2. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены Договора, в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства Жилого дома, готовности Объекта долевого

строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу. Уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Сообщение считается доставленным Участнику долевого строительства и в том случае, если оно поступило в соответствующее почтовое отделение, но по зависящим от Участника долевого строительства обстоятельствам не было вручено ему или Участник долевого строительства не ознакомился с ним.

4.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее 30.06.2023г. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации на строительство объекта «Жилой дом 1,2 очереди со встроенными помещениями кафе - «мороженое» и офисы по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина, 21-27. 2 очередь. Многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина, 25», расположенного по строительному адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Центральный район, ул. Ленина, 23-25. Застройщик имеет право досрочно передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения (уведомления) от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6. Порядок передачи объекта долевого строительства

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

6.2. Участник долевого строительства приступает к принятию Объекта в срок, указанный в п. 5.1.2. настоящего договора.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления осмотра Объекта (равно как и неявка для повторного осмотра Объекта в срок, согласованный Сторонами в акте осмотра) считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, в порядке, установленном п. 4.1.5. настоящего Договора.

6.3. Осмотр Объекта долевого строительства производится в месте его нахождения в сопровождении представителя Застройщика.

В случае обнаружения Участником долевого строительства обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства составляется Акт, в котором фиксируются выявленные в ходе такого осмотра дефекты и указываются сроки их устранения. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Акт, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству Объекта.

Выявление недостатков, которые не приводят к ухудшению качества квартиры и не делают квартиру не пригодной для проживания, не является основанием для отказа от приемки квартиры.

6.4. Подписание акта приема-передачи производится в офисах Застройщика. Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства до устранения Застройщиком указанных в Акте недостатков, что не отменяет обязанность Застройщика произвести устранение обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в жилое/нежилое помещение и не создавать условий, препятствующих выполнению работ.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта или при отказе от принятия Объекта, и составлении Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

7. Условия о качестве. Гарантийный срок

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора; перечню национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ; проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы; Стандарту Застройщика СТО 5-002-2020 от 11.01.2020 (далее - Стандарт Застройщика), а также иным обязательным требованиям.

7.2. Условия о качестве Объекта долевого строительства, включенные в договор, рассматриваются как специальные относительно содержания проектной документации и Стандарта Застройщика, то есть имеют приоритет.

7.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что:

Получил от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных Договором и проектно-сметной документацией требованиях к качеству Объекта долевого строительства, сроке передачи, цене и порядке оплаты, случаях изменения цены Объекта долевого строительства по Договору, порядке исчисления Общей проектной площади, установленном на Объект долевого строительства гарантийном сроке.

Уведомлен о составе отделочных работ, выполняемых на Объекте:

Отделка — без чистовой отделки.

В отапливаемых помещениях квартиры:

- полы: грубая цементно-песчаная стяжка без устройства финишного выравнивания под отделочные покрытия (линолеума, паркета, ламината, плитки, иного финишного покрытия),
- стены и межкомнатные перегородки: простая штукатурка, грунтовка, без оклейки обоями и покраски,
- потолки: зачеканка стыков плит, без отделки, натяжной потолок;

В санузлах (ванных комнатах, туалетах):

- стены: простая штукатурка, грунтовка, шпаклевка, без окраски, без облицовки керамической плиткой,
- потолки: зачеканка стыков плит, без отделки, натяжной потолок;
- сантехническое оборудование: установка унитаза, умывальника, ванны, мойки в кухне;

В неотапливаемых помещениях (лоджиях и балконах):

- потолки: затирка, без окраски,
- полы: бетонные, без устройства стяжки;

Устройство внутриквартирной разводки сетей связи (телефонизация, радиификации, сети интернет) — не производится;

Электрическая проводка скрытая;

Трубы отопления — окрашенные; приборы отопления - алюминиевые радиаторы;

Двери:

- входная дверь в квартиру — металлическая простая;
- внутриквартирные двери — деревянная дверь в санузел;

Установка окон, остекление балконов и лоджий.

Чистовую отделку участник долевого строительства выполняет самостоятельно своими материалами за свой счет.

7.4. При строительстве Объекта капитального строительства Застройщик обязан выполнять требования национальных стандартов (ГОСТ), сводов правил (СНиП, СП) и иных документов в области стандартизации только в той части, в которой такие документы обязательны для применения в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ и действующими техническими регламентами.

Соблюдение требований международных стандартов, ГОСТ, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017) и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, Застройщиком не гарантируется.

Соблюдение требований ГОСТ, СНиП, СП и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они устанавливают требования к качеству отделки Объекта долевого строительства, Застройщиком не гарантируется.

Стороны установили, что требования «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» не подлежат применению в отношениях сторон в той части, в которой требования к качеству Объекта долевого строительства урегулированы Договором и Стандартом Застройщика.

Соблюдение требований «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» в части отделки Объекта долевого строительства может быть достигнуто путем выполнения в данном Объекте долевого строительства чистовой отделки.

В связи с самостоятельным выполнением Участником долевого строительства чистовой отделки (своими материалами за свой счет), Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненных Застройщиком отделочных работ, указанных в п. 7.3 Договора, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017), не является недостатками (дефектами) Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению его качества и не препятствуют использованию объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию).

7.5. Предусмотренное проектной документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора остекление неотапливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий, веранд или террас) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ветрозащитную функцию и не являющейся полностью герметичной. Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.

7.6. Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустраняемых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в Стандарте Застройщика и разукомплектованность изделий. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров менее чем в 2 раза от установленных в пунктах Стандарта Застройщика; дефекты монтажа; нарушение пунктов Стандарта Застройщика. Приемочный контроль качества изделий, а также их монтажа проводят в соответствии с методами, установленными в пункте 7 ГОСТ 30674-99.

7.7. Стены и межкомнатные перегородки оштукатуренные и/или ошпатлеванные должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 8мм (+/-); отклонение от вертикальной плоскости на всю площадь конструкции (стены) не должно превышать 12 мм; ширина раскрытия усадочных и технологических трещин - не более 0,2 мм; диаметр раковин/выступов - не более 10 мм, допустимая глубина/высота - не более 2 мм.

7.8. Потолки, оштукатуренные и/или ошпатлеванные, должны удовлетворять следующим

требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 8мм (+/-); отклонение от горизонтальной плоскости на всю площадь элемента конструкции (потолка) не должно превышать 12 мм; диаметр раковин/выступов — не более 4 мм, допустимая глубина/высота - не более 2 мм.

7.9. Полы с выполненной грубой цементно-песчаной стяжкой должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 10мм (+/-); отклонение от горизонтальной плоскости на всю площадь элемента конструкции (пола) не должно превышать 0,2% соответствующего размера помещения; трещины, выбоины и открытые швы в стяжках шириной раскрытия более 2 мм и глубиной более 7 мм не допускаются.

7.10. Поскольку Закон и Договор в полной мере устанавливают требования к качеству Объекта долевого строительства, то к связанным с определением качественных характеристик Объекта долевого строительства отношениям Сторон не подлежат применению обычаи и иные обычно предъявляемые требования в смысле ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.11. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на входящее в состав Объекта долевого строительства технологическое и инженерное оборудование составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта капитального строительства. К инженерному и технологическому оборудованию Объекта долевого строительства относится комплекс устройств и оборудования, формирующих и обеспечивающих функционирование систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, мусороудаления, вертикального транспорта и пожаротушения в соответствии с проектной документацией Объекта капитального строительства.

Гарантийный срок на изделия, комплектующие, оборудование, не относящиеся к инженерному и технологическому оборудованию (окна, входные двери, замки, домофоны) устанавливается изготовителем (поставщиком) либо указывается в инструкции по эксплуатации.

Регулировка и техническое обслуживание элементов изделий и оборудования (фурнитуры, резиновых уплотнителей, водоотводящих каналов, шарниров дверей и окон и т.п.) в гарантийные обязательства Застройщика не входят.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если соответствующий недостаток выявлен в течение гарантийного срока. Связанные с явными недостатками Объекта долевого строительства требования могут быть предъявлены Застройщику Участником долевого строительства только при принятии Объекта долевого строительства в соответствии с разделом 6 настоящего договора (п. 3 ст. 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 № 2300-1).

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 долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленными участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и паспортом на оконные изделия правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, оконных изделий, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (если Участник долевого строительства изменил планировку Объекта долевого строительства с нарушением обязательных требований, в том числе осуществил снос, перенос внутренних стен, перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п.). Оценка критериев качества объекта должна осуществляться относительно нормативов, указанных в проектной документации.

застройщик не несёт ответственность по гарантийным обязательствам в случае неисполнения эксплуатирующей организацией или собственником помещения установленных требований о проведении текущего ремонта, регламентных работ и подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.12. При предъявлении Участником долевого строительства Застройщику требований, Застройщик производит устранение выявленных недостатков в согласованный с Участником долевого строительства срок. В целях определения объемов работ, необходимых для устранения дефектов, сроков их выполнения Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику доступ в Объект долевого строительства. После осмотра Объекта долевого строительства Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства срок выполнения соответствующих работ. Участник долевого строительства вправе отказаться от предложенного Застройщиком в результате проведения осмотра срока устранения выявленных дефектов, только если такой срок не является разумным, то есть объективно не соответствует объему необходимых для устранения выявленных недостатков работ и времени на подготовку их выполнения. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства, обязан создать необходимые условия для проведения Застройщиком работ по устранению дефектов, в том числе своевременно предоставить доступ в Объект долевого строительства, освободить Объект долевого строительства от мебели и иных вещей, препятствующих выполнению работ. В случае отказа Застройщика удовлетворить заявленные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в согласованный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в судебном органе по месту нахождения Застройщика.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства в случаях, не перечисленных в ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы, понесённые в связи с заключением и расторжением Договора.

При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

По требованию Застройщика Договор подлежит расторжению в судебном порядке в случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней.

В случае нарушения Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора более чем на 10 (десять) рабочих дней, Застройщик вправе отказаться от принятия исполнения по настоящему Договору и направить Участнику долевого строительства заявление о расторжении настоящего Договора, с указанием срока получения от Участника долевого строительства ответа о расторжении Договора.

После получения от Участника долевого строительства отказа расторгнуть настоящий Договор, или неполучении ответа в установленный в заявлении Застройщика срок, Застройщик заявляет в суд требование о расторжении настоящего Договора.

Договор считается расторгнутым с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого

из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны имеют право изменить, внести дополнения в условия Договора по соглашению или в судебном порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 10 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов. В противном случае Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений, сообщений, писем Застройщика, как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств; заказные письма считаются доставленными надлежащим образом, направленный в одностороннем порядке акт – полученным, а Объект долевого строительства – принятым.

9.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

9.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке (личным подтверждением подписи) и передать ему копию зарегистрированного Соглашения об уступке в течение 5-ти дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

Застройщик рекомендует Участнику долевого строительства включать в Договор уступки прав по настоящему Договору помимо обычных для гражданского оборота условий сделки следующие положения: о моменте, с которого права считаются перешедшими третьему лицу; о том, что для Застройщика изготавливается отдельный экземпляр Договора уступки прав, который после государственной регистрации передается Застройщику одной стороной сделки; о номере контактного телефона лица, которому передаются права по Договору.

В случае если Застройщику не представлены надлежащие документы, подтверждающие факт перехода прав требования к новому участнику долевого строительства, то Застройщик оставляет за собой право не производить исполнение по настоящему договору новому участнику долевого строительства, до момента представления соответствующих документов либо вручить исполнение договора участнику долевого строительства, в отношении которого у Застройщика имеются документы о наличии у него прав требования.

При передаче прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан довести до сведения лица, которому осуществляется передача прав, информацию обо всех условиях настоящего Договора, в том числе сообщить о характеристиках Объекта долевого строительства, сообщить о том, что после возведения Объекта капитального строительства Общая фактическая площадь может не соответствовать Общей проектной площади, сообщить о предусмотренных настоящим Договором случаях изменения цены Объекта долевого строительства, сообщить о согласии лица, являющегося Участником долевого строительства по Договору, на обработку Застройщиком персональных данных.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним

участником долевого строительства.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражают свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве, дате и месте рождения; сведения об адресе регистрации, почтовом адресе и адресе места жительства; сведения о документах, удостоверяющих личность; изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

Участник долевого строительства дает свое согласие на межевание земельного участка, указанного в настоящем Договоре, в том числе дает согласие на образование из земельного участка нового земельного участка путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов).

Участник долевого строительства уведомлен о том, что застройщиком переданы в залог уполномоченному банку (эскроу-агент): Полное наименование (фирменное наименование): _____, ИНН _____, место нахождения (адрес): _____:

- имущество, в том числе принадлежащие застройщику в будущем имущественные права: _____ по договору залога имущественных прав.

9.7. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего Договора и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган. В случае неявки Участника долевого строительства в регистрирующий орган в согласованный с Застройщиком срок, Договор считается незаключенным, следовательно, не подлежащим исполнению, а Объект – свободным.

9.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.9. Настоящий Договор составлен в трех подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех своих обязательств.

9.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- План объекта долевого строительства (Приложение №1).

10. Реквизиты и подписи сторон

10.1. Застройщик: ООО «СЗ «КБС-ЦЕНТРАЛЬНЫЙ», 660019 Красноярск, ул. Мусоргского, 18, оф. 4-05, ОГРН 1192468036859, ИНН 2464150754/ КПП 246401001, т. 217-9-217, р/счет 40702810031000029736, БИК 040407627 в КРАСНОЯРСКОМ ОТДЕЛЕНИИ N 8646 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810800000000627.

10.2. Участник долевого строительства:

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

С.В. Сорока

