

Договор № _____
на долевое участие в строительстве многоквартирного дома

г.Смоленск

«__» ____ 2020г.

ООО «СЗ «Метрум» (свидетельство № 0349.01-2011-6732025068-С-110 от 06 декабря 2011 года выдано Некоммерческим партнерством Саморегулируемой организацией «Объединение смоленских строителей»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Потапова Вениамина Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, _____ года рождения, паспорт _____ № _____, выдан _____ от _____ именуем__ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить объект «Реконструкция объекта незавершенного строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул.Ново-Рославльской, 18 в г.Смоленске» на земельном участке площадью 2444 м², с кадастровым номером 67:27:0030607:385, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику конкретный объект долевого строительства (далее именуемый «Объект»):

- **назначение: жилое помещение;**
- **номер подъезда _____;**
- **номер квартиры _____;**
- **этаж _____;**
- **количество комнат _____;**
- **общая площадь квартиры (без лоджии): _____ кв. м.;**
- **площадь лоджии (в соответствии с проектом, без учета понижающего коэффициента): _____ кв.м.;**
- **площади комнат (жилая площадь) : _____;**
- **площади помещений вспомогательного использования: _____ кв. м.;**
- **общая площадь «Объекта» _____, долю общего имущества в многоквартирном доме, а**

Участник обязуется

оплатить обусловленную цену договора и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в настоящем пункте.

Строительство осуществляется согласно проектной декларации от 17 сентября 2020 года, размещенной на сайте наш.дом.рф и Разрешения на строительство № 67-RU67302000-136-2019 от 16.10.2019 года, выданного Администрацией города Смоленска. Участник ознакомлен с проектной декларацией, размещенной в сети Интернет сайте наш.дом.рф, постановлением Администрации города Смоленска от 13.06.2019 №1531-адм, а также согласен с размещением на всей площади кровли стилобата элементов благоустройства, парковочных мест.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного дома:

- вид: многоквартирный жилой дом;
- назначение: жилое;
- каркас монолитный железобетонный с перекрытиями из монолитных плит
- количество этажей: 12, в том числе на 1 этаже помещения общественного назначения,
- количество подземных этажей: 1 (подземная автостоянка)
- общая площадь многоквартирного дома: 12168,74 м² (по проекту в соответствии с СП 54.13330.2011);
- класс энергоэффективности: В+ высокий;
- класс сейсмостойкости: жилой дом возводится не в сейсмоактивном регионе.

1.3. При строительстве наружных стен использованы ячеисто-бетонные блоки с облицовкой из силикатного утолщенного кирпича (общая толщина стен 630мм). Межэтажные перекрытия – железобетонные монолитные плиты.

1.4. В связи с возможной перепланировкой и объединением квартир в доме порядковый номер квартиры может быть изменен.

1.5. План объекта долевого строительства, отображающий в графической форме информацию в соответствии с требованиями ст.4 п.4 пп.1 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от 30.12.2004 г., представлен в Приложении № 1 к настоящему договору, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.

2. Срок и порядок передачи Объекта Застройщиком Участнику

2.1. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 16.11.2021 года.

2.2. При возникновении объективных причин, вызвавших перенос срока ввода Объекта в эксплуатацию Застройщик вправе в одностороннем порядке установить новый разумный срок ввода Объекта в эксплуатацию и не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

2.3. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приёма-передачи.

2.4. Срок передачи Объекта – не позднее 16.01.2022 года.

2.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта Участнику.

2.6. При исполнении Застройщиком обязательства по вводу дома в эксплуатацию, передаче Объекта Участнику, Участник принимает Объект в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в указанный в уведомлении срок, Застройщик вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта передачи объекта долевого строительства.

2.7. Срок ввода в эксплуатацию указанный в п.2.1 настоящего Договора и соответственно, срок передачи Объекта Участнику, указанный в п. 2.4. настоящего Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменение законодательства о градостроительной деятельности; изменение Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №214-ФЗ); введения новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве; нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию; изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Смоленской области; приостановление (прекращение) строительства по решению суда, решению органа исполнительной власти, правоохранительных и надзорных органов (Администрация г.Смоленска, органами государственного строительного и технического надзора, МВД, Прокуратура и другими). В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику, после чего в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

2.8. Участник долевого строительства приобретает право собственности на Объект, указанный в п.1.1. настоящего договора, после осуществления им всех расчетов, подписания акта приема-передачи Объекта и государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательстве порядке.

При регистрации права собственности на Объект долевого строительства к Участнику долевого строительства одновременно переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения общего пользования в доме; межквартирные лестничные площадки; холлы; коридоры; лифты; чердак; крыша, подвалы; инженерные сети выполненные в соответствии с техническими условиями и проектной документацией, обслуживающие многоквартирный дом; земельный участок площадью 2444 м² с кадастровым номером 67:27:0030607:385. Доля Участника в общем имуществе определяется пропорционально общей площади помещений, приобретаемых в собственность.

При подписании договора Участник даёт своё согласие на безвозмездное пользование (сервитут) земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030607:385 участникам долевого строительства, заключившим договор долевого участия на долю в собственности и/или приобретении права собственности на машиноместа, расположенные в подземной стоянке на части земельного участка площадью 1489,27 м² (входящего в земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030607:385 площадью 2444 м²), на часть земельного участка (дорожного покрытия) необходимого для обеспечения доступа для въезда-выезда в подземную стоянку (подземная стоянка расположена на части земельного участка площадью 1489,27 м², входящей в земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030607:385 площадью 2444,0 м²).

2.9. По данному договору Участнику/ам не передаются в собственность (общедолевою собственностью):

- машиноместа, расположенные в подземной стоянке (в количестве 45 машиномест) на части земельного участка площадью 1489,27 м² (входящей в земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030607:385 площадью 2444 м²);
- доля в собственности на подземную стоянку расположенной на части земельного участка площадью 1489,27 м² (входящий в земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030607:385 площадью 2444 м²);
- помещения, расположенные на 1 (первом) надземном этаже объекта капитального строительства полезной площадью 771,23 м²;
- участник приобретает право собственности (общедолевою собственностью) на имущество указанное в п.2.9. настоящего Договора на основании отдельного соглашения (договора долевого участия).

2.10. Передача Объекта осуществляется по акту приема-передачи составляемому Сторонами после совместного осмотра Объекта.

2.11. В случае несогласия Участника с площадью Объекта долевого строительства, установленной кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат, по инициативе Участника повторные обмеры площади объекта производятся в присутствии представителя Застройщика, в противном случае результаты повторных кадастровых работ являются недействительными и затраты на проведение кадастровых работ Застройщиком не возмещаются.

3. Цена договора, сроки и порядок её уплаты

3.1. Общая приведенная площадь Объекта составляет: Квартира _____ м², лоджия _____ м² (с учетом понижающего коэффициента 0,5), общая приведенная площадь Объекта _____ м² (с учетом понижающего коэффициента 0,5).

Стоимость 1 м² приведенной общей площади Объекта составляет _____ (_____) рублей.

Стоимость Объекта составляет: квартира _____ рублей, лоджия /балкон _____ рублей (с учетом понижающего коэффициента 0,5). Общая стоимость Объекта составляет _____ (_____) рублей (с учетом понижающего коэффициента 0,5).

Цена договора определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. Денежные средства уплаченные Участником идут на возмещение затрат по строительству на условиях указанных п.5.2.3, п.5.2.4., п.5.2.5. и оплату общедолевого имущества указанного в п.2.8. настоящего договора.

3.2. 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. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8 800-200-57-03

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «СЗ «Метрум»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей

Внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу осуществляется в течение 3 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

3.3. Все денежные суммы по договору и дополнительным соглашениям к нему определяются в рублях РФ. Все расчёты между Сторонами осуществляются в рублях РФ.

3.4. По соглашению Сторон цена договора может быть изменена после его заключения. Случаями, в которых может быть изменена цена Договора являются: удорожание строительных материалов, горюче-смазочных материалов; увеличение тарифов на электро и тепловую энергию; выполнение дополнительных объемов работ, вызванных изменением проектной документации и технических условий; изменение законодательных и нормативных актов, а также по другим объективным причинам.

3.5. Просрочка внесения платежа более чем на 2 (два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщиком от исполнения договора в порядке, предусмотренном федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от 30.12.2004 г.

3.6. При приемке-передаче Объекта в случае увеличения общей площади Объекта более чем на 3,0 % (от величины указанной в п.3.1. настоящего Договора) по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат, Участник обязуется доплатить Застройщику стоимость Объекта в счет оплаты цены Договора, исходя из стоимости 1 м² приведенной общей площади Объекта (указанной в п.3.1. настоящего Договора), в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения соответствующего письменного требования Застройщика к Участнику. Односторонний зачет Участником доплаты цены Договора не допускается. Сумма подлежащих доплате Участником Застройщику денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между величиной фактической площади Объекта, установленной данными обмеров, произведенных БТИ или кадастровым инженером (с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3) и площадью Объекта указанной в п.3.1. настоящего Договора, путём умножения данной величины на стоимость 1 м² приведенной общей площади Объекта (указанной в п.3.1. настоящего Договора).

3.7. Стороны настоящим подтверждают, что доплата за увеличение общей площади Объекта, установленная п.3.4., и п.3.6. настоящего Договора, является составной частью Цены Договора. Нарушение Участником срока доплаты Стоимости Объекта более чем на 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа от исполнения Договора Застройщиком в порядке, предусмотренном федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

3.8. При приемке-передаче Объекта в случае уменьшения общей площади Объекта более чем на 3 % (от величины указанной в п.3.1. настоящего Договора) по результатам обмера бюро технической инвентаризации (БТИ) или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат, Застройщик обязуется возратить Участнику денежные средства исходя из стоимости 1 м² приведенной общей площади Объекта (указанной в п.3.1. настоящего Договора). Сумма подлежащих возврату Участнику со стороны Застройщика денежных средств определяется исходя из величины возникшей разницы между площадью Объекта указанной в п.3.1. настоящего Договора и фактической площадью Объекта, установленной данными обмеров, произведенных БТИ или кадастровым инженером (с учетом понижающего коэффициента 0,5/0,3), путём умножения данной величины на стоимость 1 м² приведенной общей площади Объекта (указанной в п.3.1. настоящего Договора).

3.9. Датой оплаты считается дата поступления денежных средств на расчетный банковский счет Застройщика. Оплата может быть произведена любыми способами, не противоречащими действующему законодательству. При оплате Договора через платежные сервисы или кредитные учреждения, взимающие комиссионный сбор, платежи должны производиться с учетом размера таких сборов сверх цены договора.

3.10. Стороны пришли к соглашению, что в случае отклонения площади передаваемого участнику Объекта от площади указанной в п.1.1 Договора, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения менее чем на 3 %, стоимость Объекта, указанная в п.3.1 Договора не изменяется, взаиморасчеты между Сторонами не производятся.

3.11. Стороны признают, что если цена договора (стоимость Объекта) окажется больше затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта и сдачи в эксплуатацию, то указанная разница остается в распоряжении Застройщика на праве вознаграждения Застройщика.

4. Гарантийный срок на объект Долевого строительства

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, инженерные сети, входящие в состав передаваемого Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта в жилом доме, указанном в п.1.1 настоящего договора.

4.3. Гарантийный срок газового оборудования, сантехнического оборудования устанавливается по паспорту завода-изготовителя оборудования, но не может превышать 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта в жилом доме, указанном в п.1.1 настоящего договора.

4.4. Гарантийный срок комплектующих Объект изделий, деталей, узлов и агрегатов (включая, но не ограничиваясь: дверей, дверных ручек, розеток, электрических/водных/ газовых счетчиков и т.п.) устанавливается производителями данных устройств, но не может превышать одного года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта в жилом доме, указанном в п.1.1 настоящего договора.

Гарантийный срок на оконные и дверные изделия из ПВХ, фурнитуру к ним, стеклопакеты, работы по монтажу данных изделий действует при условии обязательного регулярного технического обслуживания фурнитуры, подвижных мест запирающих устройств, согласно рекомендаций производителя по договору, заключенному с организацией, имеющей специалистов соответствующей квалификации и наличии маркировки товарного знака изготовителя на фурнитуре, стеклопакете и профиле ПВХ и составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта в жилом доме, указанном в п.1.1 настоящего договора.

Техническое обслуживание оконных и дверных изделий из ПВХ, фурнитуры к ним, стеклопакетов, фурнитуры, подвижных мест запирающих устройств производится специализированной организацией в обязательном порядке два раза в год: 1 раз осенью и 1 раз весной.

В случае нарушения инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащей требования по обязательному регулярному техническому обслуживанию профиля из ПВХ, оконных рам и балконных дверей, оконной и дверной фурнитуры, подвижных мест запирающих устройств, стеклопакетов, а также инженерных сетей в жилом помещении, как Участником, так и организацией, имеющей специалистов, соответствующей квалификации, гарантийные обязательства Застройщиком не исполняются. Документы подтверждающие техническое обслуживание, предоставляются Участником по требованию Застройщика в течении 5 дней с момента получения запроса или одновременно с претензией, направленной Участником.

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

4.6. Удовлетворение требования о ненадлежащем качестве Объекта происходит только после осмотра Объекта представителями Застройщика и составлении акта обследования Объекта, в котором отражаются все недостатки, выявленные на Объекте в рамках гарантийного срока и сроки их устранения согласно поданного заявления (претензии).

Застройщик производит осмотр Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения требования (претензии) о ненадлежащем качестве Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что документом, подтверждающим осмотр Объекта в рамках поступившего от Участника заявления (претензии) является акт обследования объекта, в котором отражаются недостатки, выявленные на Объекте в рамках поступившего заявления (претензии) и сроки их устранения. Акт подписывается Участником и Застройщиком в течении 5 (пяти) календарных дней с момента поступления Застройщику заявления (претензии) от Участника.

4.7. Гарантия не распространяется на те случаи, когда причиной дефекта и/или недостатка на Объекте или в Доме является ненадлежащая эксплуатация Объекта, общедомового имущества Управляющей Компанией и Собственниками помещений, а также нарушение технологии процессов ремонта (отделочных работ), повлекшие ухудшение качества и состояние имущества.

4.8. Гарантия Застройщика не распространяется на обычный износ и на естественное ухудшение качества Квартиры.

4.9. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий договора, изменений в проектную декларацию, иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Под разумным сроком понимается срок не менее одного месяца с момента обращения Участника к Застройщику. Данный срок согласовывается Сторонами в течение десяти дней с момента поступления заявления от Участника в отдельном акте по обнаружению и устранению недостатков Объекта.

В случае, если во время устранения недостатков станет очевидным, что они не будут устранены в определенный Сторонами срок, стороны могут заключить соглашение о новом сроке устранения недостатков на Объекте.

При уклонении Участника от обеспечения допуска на Объект или при отказе Участника подписывать акт осмотра Объекта, отображающий выявленные недостатки, претензии по качеству Объекта удовлетворению не подлежат.

Устранение недостатков самостоятельно Участником или третьими лицами по инициативе Участника, без согласия Застройщика, влечёт для Участника утрату права на:

- устранение недостатков Застройщиком;
- на возмещение Застройщиком произведенных Участником расходов;
- снятие гарантийного срока на узлы, элементы, часть Объекта в которую Участник своими действиями/бездействиями (в том числе с привлечением третьих лиц) внес изменения в Объект повлекшие нарушение (отступление от проектного решения) проектного решения по Объекту.

4.10. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику 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.

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

5. Права и обязанности сторон

5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Требовать от Участника надлежащего исполнения настоящего договора.

5.1.2. В случае полного или частичного неисполнения Участником своих обязательств (в том числе выплаты неустойки вызванной виновными действиями Участника) по оплате Объекта не передавать его последнему до полной оплаты.

5.1.3. Внести изменения и дополнения в проект дома, строящегося в соответствии с разрешением на строительство № 67-RU67302000-136-2019 от 16.10.2019 года в сроки, установленные Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5.1.4. Совместно с Участником до подписания акта приема-передачи произвести осмотр и подписать акт осмотра жилого помещения с применением сертифицированных приборов и отображением данных жилого помещения (температуры, влажности, скорости потока воздуха).

5.1.5. В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня начала срока передачи, указанного в уведомлении о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом, риск случайной гибели объекта долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства возлагается на участника.

5.2. Застройщик обязан:

5.2.1. Передать Объект Участнику по Акту приема-передачи Объекта в срок, установленный Договором, при условии исполнения Участником финансовых обязательств по Договору, в том числе доплаты Цены Договора в соответствии с п.3.4., п.3.6. настоящего Договора. При этом Застройщик вправе проводить фото-видео-фиксацию, снятие показаний приборов при осмотре Объекта и передачи его Участнику с отображением данных показаний в акте приема-передачи Объекта.

5.2.2. При вводе дома в эксплуатацию и при условии окончательного расчета в соответствии с п.5.2.1. Договора предоставить Участнику документы, необходимые для регистрации права на Объект указанный в п.1.1. Договора.

5.2.3. Застройщик обязуется передать Участнику Объект, указанный в п.1.1. Договора с выполнением следующих общестроительных, отделочных и специальных монтажных работ:

- установка входной двери в квартиру подготовленной под отделочные работы с врезкой замка и дверной ручки;

- установка оконных блоков с подоконными досками, отливами;
- устройство подготовки под полы (стяжка из цементно-песчаного раствора); заделка отверстий для прохода трубопроводов; разделка мест сопряжения плит перекрытия со стенами и перегородками; затирка потолков; штукатурка кирпичных стен (без шпательки); затирка (однослойная штукатурка) перегородок;
- монтаж внутренней электропроводки с установкой электросчетчика и концевых приборов, монтаж телефонной сети до прихожей, установка телевизионной розетки, выключателей, пожарных извещателей;
- монтаж поквартирного отопления с установкой двухконтурного котла на газовом топливе;
- монтаж газового стояка, внутренней сети газоснабжения без установки газовой плиты;
- монтаж магистральных трубопроводов, стояков, монтаж трубопроводов до места установки санитарно-технических приборов, без установки таковых, установка заглушек, счетчика, фильтра тонкой очистки воды;
- монтаж трубопроводов канализации до места установки санитарно-технических приборов с установкой заглушек;
- отделка мест общего пользования (лестничные площадки, подвалы, тех.этажи, помещения общего пользования в строящемся доме) в соответствии с проектом, без окончательной окраски до полного заселения и окончания ремонтных работ в квартирах (не менее 70%).

5.2.4. Работы, указанные в п.5.2.3. Договора, входят в общую стоимость Объекта, указанную в п.3.1. Договора. В стоимость объекта указанную в п.3.1. настоящего Договора помимо работ указанных в п.5.2.3 Договора входит имущество указанное в п.2.8. настоящего Договора.

5.2.5. Использовать денежные средства, уплаченные Участником в соответствии с п.3.1. Договора на финансирование:

- 1) реконструкции многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, 18 на земельном участке площадью 2444 м², с кадастровым номером 67:27:0030607:385 со следующими проектными характеристиками:

№ п/п	Наименование	М ²
1	Площадь жилого здания (блок секции № 1-3)	12168,74
2	Площадь квартир с учетом лоджий (блок секции № 1-3)	6997,59
3	Количество квартир в блок – секциях №1-3 жилого дома по адресу: г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, 18 со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой на земельном участке площадью 2444 м ² , с кадастровым номером 67:27:0030607:385	90
4	Элементы благоустройства на земельном участке площадью 2444 м ² с кадастровым номером 67:27:0030607:385 являются общедолевой собственностью Участников долевого строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г. Смоленск, ул. Ново- Рославльская д.18 со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой на земельном участке площадью 2444 м ² , с кадастровым номером 67:27:0030607:385	

- 2) возмещение затрат на приобретение земельного участка площадью 2444 м², с кадастровым номером 67:27:0030607:385.
- 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий, на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкцию и вынос в границы (в том числе и за границами) земельного участка площадью 2444 м², с кадастровым номером 67:27:0030607:385, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, д.18 со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой на земельном участке площадью 2444 м², с кадастровым номером 67:27:0030607:385 к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;
- 5) возмещение затрат на выполнение инженерно-технической инфраструктуры в соответствии с проектной документацией в части: проектирование и монтаж коммерческого узла учета холодного водоснабжения в соответствии с ТУ; технические условия по телефонизации; технические условия на подключение к кабельной телевизионной сети; технические условия на подключение к сети передачи данных ООО «МАН сеть»; технические условия на монтаж и диспетчеризацию лифтов; технические условия на присоединения к газораспределительной сети; технические условия по обустройству ливневой канализации; технические условия на подключение к системам водоснабжения и водоотведения объекта; технические условия об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям.
- 6) возмещение затрат по внесению платы за подключение (технологическое присоединение) многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, д.18 со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой на земельном участке площадью 2444 м², с кадастровым номером 67:27:0030607:385, состоящего из 3-х блок-секций к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;
- 7) возмещение затрат на уплату процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирного дома;
- 8) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- 9) цена договора предусматривает возмещение Участником как ранее понесенных расходов Застройщика по строительству многоквартирного жилого дома расположенного по адресу: г. Смоленск, ул. Ново-Рославльская, д.18 со встроенными помещениями общественного назначения, подземной автостоянкой на земельном участке площадью 2444 м², с кадастровым номером 67:27:0030607:385, так и расходов осуществляемых Застройщиком при строительстве включая (но не ограничиваясь) связанных с расселением и сносом, расходов на рекламу и рекламные акции по продвижению продаж строящегося дом, в котором расположен Объект Участника, охрану строящегося объекта, содержание и обслуживание земельного участка, налоговых платежей по земельному участку, ранее понесенные затраты по техническому присоединению и исполнению инженерно-технических сетей в соответствии с пп.4,5,6 п.5.2.5 настоящего Договора и пр.

5.2.6. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении

строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства.

5.3. Участник вправе:

5.3.1. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, с письменного согласия Застройщика с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приёма-передачи.

5.3.2. Совместно с Застройщиком до подписания акта приема-передачи произвести осмотр и подписать акт осмотра жилого помещения с применением сертифицированных приборов и отображением данных жилого помещения (температуры, влажности, скорости потока воздуха).

5.3.3. В случае выявления при осмотре предъявленной к приемке квартиры каких – либо недостатков по выполненным работам Участник долевого строительства в течении 5 рабочих дней со дня совместного осмотра Объекта направляет Застройщику письменные замечания, в которых со ссылкой на строительные и технические регламенты, а также иные обязательные требования указывает недостатки.

5.3.4. В случае несогласия Участника с площадью Объекта долевого строительства, установленной кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат, Участник вправе произвести повторные обмеры площади объекта сотрудниками другой организации в присутствии представителя Застройщика.

5.4. Участник обязан:

Участник согласен и берет на себя обязательства в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору уплатить Застройщику предусмотренные договором неустойки (штрафы, пени) и возместить убытки сверх неустойки в следующих случаях:

5.4.1. Уплатить цену Договора в порядке и в размере, установленном настоящим Договором, и, кроме того, обязуется в случае наступления обстоятельств, установленных п.3.4.п. 3.6. настоящего Договора произвести доплату.

Участник не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены договора, предусмотренной п.3.1. Договора, либо её части, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного органа или суда. Постановление направляется в порядке, предусмотренном п.8.4 настоящего Договора.

5.4.2. В срок не позднее 15 дней с даты указанной в уведомлении о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче принять Объект со всеми изменениями и дополнениями, внесенными Застройщиком в проектную документацию, отображенными в проектной декларации и изменениям к проектной декларации и опубликованными на сайте наш.дом.рф, в порядке, установленном настоящим Договором, по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.4.3. До регистрации права собственности на Объект не проводить на Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка внутриквартирных коммуникаций, электропроводки, пробивка проемов, ниш и т.д.) без письменного разрешения Застройщика.

В период гарантийного срока на Объект, предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора, не проводить на Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, разводка внутриквартирных коммуникаций, электропроводки, пробивка проемов, ниш и т.д.) без письменного разрешения Застройщика.

В период гарантийного срока на Объект, предусмотренный п. 4.1. настоящего Договора, не проводить на Объекте работы, связанные с изменением общедомового имущества (перепланировка, разводка внутриквартирных коммуникаций, электропроводки, пробивка проемов, ниш и т.д.) без письменного разрешения Застройщика, проведения общего собрания собственников многоквартирного дома, письменного согласия органа местного самоуправления.

5.4.4. Не проводить установку любых устройств и сооружений, а также не проводить любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект, без предварительного письменного разрешения Застройщика, проведения общего собрания собственников многоквартирного дома и согласованию с администрацией города Смоленска.

5.4.5. Предоставить допуск на Объект представителям Застройщика для выявления недостатков на Объекте в рамках гарантийного срока в течении 5 (пяти) дней с момента получения требования Застройщика. Стороны определили, что документом, подтверждающим допуск является акт осмотра объекта, подписанный уполномоченным представителем Застройщика и Участником.

Предоставить допуск на Объект специалистам управляющей организации, осуществляющей функции управления Объектом или специализированной организации, имеющей соответствующие допуски и специалистов, не реже 1 раза в квартал для осмотра и обслуживания оконных и дверных изделий из ПВХ, фурнитуры к ним, стеклопакетов, фурнитуры, подвижных мест запирающих устройств, общедомовых инженерных сетей и оборудования, установленных в жилом помещении.

5.4.6. Рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора, направлять подписанное им соглашение, мотивированный ответ либо письменный отказ от подписания соглашения, в адрес Застройщика в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего обращения от Застройщика.

5.4.7. При расторжении Договора по любым основаниям, в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней совершить все действия, направленные на государственную регистрацию такого расторжения и/или предоставить Застройщику доверенность на совершение регистрационных действий по такому расторжению. В случае нарушения сроков направления документов на государственную регистрацию расторжения договора Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику расходы связанные с государственной регистрацией расторжения, возместить Застройщику все возможные судебные издержки, убытки, ущерб возникший в результате действий/ бездействий Участника после действий/бездействий по задержке последним государственной регистрацией расторжения договора долевого участия.

5.4.8. Не использовать принадлежащие или используемые наименования Застройщика, жилого комплекса, объекты исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.) в деятельности, не связанной с предметом Договора.

5.4.9. Нести расходы по государственной регистрации изменений и расторжений Договора, регистрации уступки права требования и права собственности Участника.

5.4.10. В случае приостановки деятельности Застройщика; отмены разрешения на строительство судом, органами власти; прекращения Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник обязуется компенсировать (выплатить) Застройщику понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

Стороны настоящим согласны, что Застройщик несет указанные расходы с момента получения права собственности на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0030607:385.

Стороны договорились, что в случае приостановки деятельности Застройщика; отмены разрешения на строительство судом, органами власти; прекращения Договора по любым основаниям в любом порядке и в отсутствие вины Застройщика, Участник в счет возмещения расходов Застройщика обязан уплатить Застройщику денежные средства в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств от денежной суммы перечисленной на счет эскроу за каждый день начиная с даты заключения договора до даты регистрации прекращения Договора Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

5.4.11. Зарегистрировать право собственности на Объект в течение 2 (двух) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Объекта.

5.4.12. До подписания Акта приёма-передачи Объекта заключить договор поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан для отопления Объекта с оплатой по счётчику, договор на техническое обслуживание и ремонт газового оборудования.

5.4.13. Участник долевого строительства осведомлён о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией и пр., в связи с чем выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры, установления бессрочного сервитута на часть земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030607:385, под которым размещены сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, сетей освещения, электроснабжения, предназначенные для обеспечения коммунальными услугами данного дом.

На основании ст.345 Гражданского кодекса РФ Участник долевого строительства при подписании настоящего договора выражает своё согласие на изменение характеристик предмета залога в отношении земельного участка, указанного в п.1.1. настоящего договора, при условии, что изменение площади земельного участка связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

5.4.14. При подписании договора Участник долевого строительства в соответствии со статьей 246 ГК РФ разрешает Застройщику и управляющей организации, осуществляющей функции управления Объектом, безвозмездно передать сети водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, сети освещения, электроснабжения, обслуживающие Многоквартирный дом, а также установить бессрочный сервитут на части земельного участка с кадастровым номером 67:27:0030607:385 под которым размещены данные сети инженерной инфраструктуры, входящее в состав общего имущества дома, на баланс Муниципального образования г.Смоленск и/или специализированных предприятий, в связи с чем предоставляет право Застройщику и управляющей организации, осуществляющей функции управления Объектом, действовать от имени Участника.

5.4.15. Участник долевого строительства обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта. Бремя содержания Объекта (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят Участнику с момента подписания Акта приема-передачи и / или получения одностороннего акта передачи, независимо от даты регистрации права собственности на Объект.

5.4.16. При изменении адреса Участника и его персональных данных (фамилия, имя, отчество,) последний обязуется в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса или иных персональных данных несет Участник.

5.4.17. Участник долевого строительства обязуется получить письменное согласие Застройщика на уступку права требования по договору иному лицу. Не допускается уступка права требования без письменного согласия Застройщика. В десятидневный срок с момента регистрации уступки права требования Участник обязан в порядке, предусмотренном п.8.4 Договора направить Застройщику копию договора уступки права требования.

5.4.18. Участник долевого строительства обязуется пользоваться и неукоснительно выполнять правила и требования, содержащиеся в Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, СНиП, СП и других нормативных актах, регулирующих обслуживание жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

5.4.19. Участник долевого строительства, в срок не позднее 30 суток с момента регистрации права собственности, обязан заключить договор на техническое обслуживание профиля из ПВХ оконных рам и балконных дверей, оконной и дверной фурнитуры, подвижных мест запирающих устройств оконных рам и дверных блоков, стеклопакетов, с организацией, имеющей специалистов соответствующей квалификации.

5.4.20. Участник долевого строительства обязуется получить почтовое отправление от Застройщика в течении 7 календарных дней с момента поступления почтового отправления в отделение связи по почтовому адресу Участника, указанному в договоре.

5.4.21. Участник долевого строительства, получивший уведомление о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, в том числе ранее срока, установленного договором, обязан в указанный в уведомлении срок принять объект по акту приема-передачи, в противном случае после истечения срока, указанного в уведомлении составляется односторонний акт передачи Объекта долевого строительства.

5.4.22. В случае несогласия Участника с площадью Объекта долевого строительства, установленной кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат, Участник обязан произвести повторные обмеры площади объекта только в присутствии представителя Застройщика.

5.4.23. В течении 10 рабочих дней с момента получения одностороннего акта передачи объекта долевого строительства, Участник обязан получить от Застройщика Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства и общедолевого имущества; документы, необходимые для регистрации права собственности, ключи от входной двери, документацию на оборудование (счетчик газовой, котел газовой, счетчики на воду, счетчик электрический, домофон).

5.4.24. Участник долевого строительства обязуется по письменному требованию возместить Застройщику или управляющей организации, осуществляющей функции управления Объектом затраты по оплате коммунальных услуг за период с момента ввода объекта в эксплуатацию до проведения общего собрания собственников помещений, на котором будет решен вопрос о заключении прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями.

5.4.25. Выполнить все иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

5.4.26. Обязательства Участника по оплате цены Объекта по настоящему Договору считаются исполненными с момента выполнения им в полном объеме своих финансовых обязательств в соответствии с настоящим Договором и подписания Акта приема-передачи Объекта, указанного в п.1.1 данного договора.

5.4.27. Участник обязан при последующей продаже Объекта добавить пункт в договор купли-продажи, содержащий условия п.п. 5.4.14, 5.5. настоящего Договора. Договор купли-продажи, в котором будут отсутствовать пункт, содержащий условия п.5.4.14, 5.5. настоящего Договора, считается недействительным. Отсутствие в договоре купли-продажи Объекта пункта, содержащего условия п.5.4.14, 5.5. настоящего Договора, позволяет Застройщику оспорить сделку в судебном порядке и признать её недействительной.

5.5. Стороны договорились, что Участник дает право Застройщику безвозмездно и бессрочно размещать рекламу и логотипы «МЕТРУМ ГРУП» на фасадах дома, на таблицах и других элементах в подъездах многоквартирного дома, на электронных табло лифтов, а также устанавливать рекламные конструкции и вывешивать рекламные вывески на фасадах многоквартирного дома.

6. Ответственность Сторон

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.1. В случае выполнения самим Участником или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, изменению внутренних систем отопления, водоснабжения, газоснабжения, канализации, электроснабжения, систем вентиляции и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приёмки Объекта Участником по акту приёма-передачи, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНиП препятствующие нормальной эксплуатации жилья. Нанесенный такими действиями владельцам соседних квартир материальный ущерб оплачивает виновная сторона - Участник.

6.2. По требованию Участника Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 % от указанной в п.1.1. Договора общей площади Объекта.

6.3. Участник вправе отказаться от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным Законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. В данном случае возврат денежных средств и причитающихся на сумму долевого взноса процентов осуществляется в сроки, установленные Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. с момента регистрации расторжения настоящего Договора.

6.4. В случае невыполнения Участником сроков оплаты, Участник оплачивает Застройщику неустойку в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а также обязан уплатить Застройщику штраф в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей.

6.5. В случае нарушения Участником сроков приёма Объекта по причинам, являющимся основанием применения ст.406 ГК РФ к Участнику, последний по истечению срока возмещает Застройщику фактические расходы по охране и содержанию Объекта, исходя из данных бухгалтерского учёта Застройщика.

6.6. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десяти) процентов от общей стоимости Объекта по договору (п.3.1.).

6.7. За нарушение условий, содержащихся в п.5.4.1; п.5.4.7; п.5.4.8; п.5.4.11; п.5.4.20;5.4.24 Договора, кроме возмещения фактически понесенных застройщиком убытков, ущерба Участник обязан уплатить Застройщику штраф в сумме 100 000 (сто тысяч) рублей.

6.8. За нарушение условий, содержащихся в п.5.4.2,5.4.22, 5.4.23 Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 1% за каждый день от общей стоимости объекта, указанной в п.3.1 Договора.

6.9. За нарушение условий, содержащихся в п. 5.4.3; п.5.4.4; п.5.4.5; п.5.4.12; п.5.4.15; п.5.4.16; п.5.4.18; п.5.4.19, п.5.4.27 Договора Участник обязан уплатить Застройщику штраф в сумме 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей.

6.10. За нарушение условий, содержащихся в п.5.4.17 Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в сумме 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

6.11. При нарушении условий договора Участник обязан уплатить штраф за нарушение каждого из условий обязательств, предусмотренных п.5.4.1. – 5. 4.27; п.6.4. - п.6.10. настоящего Договора. При нарушении нескольких обязательств сумма подлежащего уплате штрафа суммируется.

6.12. Участник уплачивает штрафы и неустойки указанные в п.6.4.- п.6.10. настоящего Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения письменного требования от Застройщика.

7. Форс-мажорные обстоятельства

7.1. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непреодолимых, при данных условиях обстоятельств, наводнения, пожара, землетрясения, погодных условий, отзыва разрешения на строительство, при которых строительство многоквартирного дома запрещено, эпидемий, военных конфликтов, террористических актов, гражданских волнений, забастовок, предписаний государственных (муниципальных) и контролирующих органов, оказывающих влияние на выполнение обязательств сторонами по настоящему договору, или иных обязательств вне разумного контроля сторон, сроки выполнения этих обязательств соразмерно отодвигаются на время действия обязательств, если они значительно влияют на сроки настоящего договора той или иной части, которая подлежит выполнению после наступления обстоятельств форс-мажора. В случае, если вследствие обстоятельств форс-мажора, просрочка в исполнении обязательств по настоящему договору составит более трёх месяцев, любая из сторон вправе отказаться от невыполненной части договора, после чего Участнику в течение трёх месяцев возвращаются денежные средства в размере фактически внесённых им денежных средств без выплаты каких-либо процентов, без учёта инфляционных составляющих, а также без учёта повышения или понижения курса национальной валюты РФ. Застройщик вправе осуществлять возврат причитающихся Участнику денежных средств отдельными частями.

7.2. Сторона, ссылающаяся на форс-мажорные обстоятельства, обязана предоставить документ компетентного органа для их подтверждения. В случае расторжения Договора по обстоятельствам форс-мажора стороны оформляют соответствующее дополнительное соглашение о расторжении.

7.3. В случае возникновения форс-мажорных обстоятельств (не зависящих от сторон), повлекших изменения условий выполнения настоящего договора, последний может быть пересмотрен по взаимному согласию сторон.

8. Дополнительные условия

8.1. Настоящий Договор должен быть подписан Участником, скреплен печатью (для юридических лиц) и возвращён Застройщику в течение 3 (Трёх) календарных дней, начиная с даты, указанной на Договоре. Невозвращенный Договор считается не заключенным и освобождает Застройщика от выполнения обязательств по такому договору.

8.2. В своих взаимоотношениях Стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в судебном порядке в соответствии с п.8.3. настоящего договора.

8.3. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения. Претензии подаются способами, указанными в п.8.4. Договора. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий Сторонами не предусмотрен.

8.4. Стороны договорились что, вся переписка и все пересылаемые документы по настоящему договору направляются по почтовому адресу. Вся корреспонденция во исполнение настоящего договора предоставляется Сторонами друг другу одним из следующих способов:

- заказным письмом с уведомлением;
- вручением нарочным под расписку секретарю ООО «СЗ «Метрум» с осуществлением регистрации в журнале входящей документации.

Датой получения корреспонденции по настоящему Договору считается дата получения заказного письма либо дата вручения под расписку секретарю ООО «СЗ «Метрум».

При получении корреспонденции одним из физических лиц из числа Участника, корреспонденция считается доставленной всем физическим лицам из числа Участника.

Иной способ переписки, направления претензий сторонами друг другу не предусмотрен.

Нарушение правил переписки между сторонами является не соблюдением претензионного порядка.

8.5. При подписании настоящего договора Участник направляет заявление на имя генерального директора с просьбой заключить договор и предоставляет копию паспорта (для физических лиц).

8.6. Любые акты, указанные по тексту Договора, изменения или дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то лицами.

8.7. С момента регистрации Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка Сторон, противоречащие условиям зарегистрированного Договора, утрачивают силу и не могут использоваться Сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста Договора.

8.8. При исполнении настоящего Договора стороны руководствуются, прежде всего, данным Договором, имеющим главенствующее положение для Сторон. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Гражданским Кодексом Российской Федерации.

8.9. Для согласования уступки прав требования по настоящему договору Участник направляет Застройщику письмо на имя генерального директора с просьбой согласовать уступку. Уступка Участником прав и обязательств по настоящему договору допускается только после письменного согласия Застройщика. Уступка по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи. Участник обязуется предоставить Застройщику копию зарегистрированного Договора об уступке прав требования в течение 2 (Двух) недель с момента государственной регистрации Договора об уступке прав требования.

8.10. Стороны обязаны извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения договора. Такие извещения должны быть осуществлены исключительно в письменной форме в течении 15 (пятнадцати) календарных дней с момента соответствующего изменения. В случае отсутствия и/или не проживания Участника по данному адресу, а также в случае отказа Участника от получения уведомления (извещения, письма и т.п.) он считается извещенным надлежащим образом. Застройщик направляет Участнику уведомления по адресу, указанному Участником в настоящем договоре. Уведомление Участник обязан направить непосредственно Застройщику.

8.11. Участник дает согласие Застройщику в части Земельного участка, указанного в п.1.1. Договора:

8.11.1. на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Многоквартирного жилого дома.

8.11.2. на последующее (до и /или после ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика, при наличии у последнего соответствующих полномочий, границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным жилым домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

Настоящее согласие Участника является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ.

8.11.3. производить замену предмета залога Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. При этом в случае образования иных земельных участков из Земельного участка залог в обеспечение обязательств Застройщика в соответствии со ст.13-15 Закона № 214-ФЗ распространяется и сохраняется только в отношении вновь образованного земельного участка, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом, в котором расположен Объект Участника.

8.11.4. на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности Застройщика на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый Многоквартирный жилой дом, и

возникновение залога на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.

8.11.5. на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный жилой дом.

8.11.6. на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Многоквартирный жилой дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в распоряжение или обременение Застройщиком таких земельных участков третьим лицам.

8.11.7. Уступка Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника на изменение характеристик Земельного участка, на образование иных земельных участков из Земельного участка, на изменение предмета залога в отношении Земельного участка, и иных согласий Участника, указанных в Договоре. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения настоящего Договора распространяются на Нового Участника.

8.11.8. Стороны соглашаются, что в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным ч.1 ст.9 Закона №214-ФЗ, Участник долевого строительства должен обратиться к Застройщику с письменным заявлением, в котором указать реквизиты счета для возврата денежных средств. Если в соответствии со ст.9 Закона № 214-ФЗ Участник долевого строительства не сообщил Застройщику в установленные сроки реквизиты счета для возврата денежных средств, Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, уведомив об этом Участника долевого строительства. Все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник.

Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

8.11.9. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Квартиры, вносить изменения в Объект и общедолевое имущество по настоящему Договору, проектную документацию и проектную декларацию на любой стадии строительства, в том числе:

Изменения в отношении количества этапов строительства, изменения количества блок-секций многоквартирного жилого дома, изменения в отношении количества этажей блок-секций, изменения в отношении общей площади квартир в Многоквартирном жилом доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений общественного назначения в Многоквартирном жилом доме и /или отдельном этапе (этапах) строительства Многоквартирного жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений в Многоквартирном жилом доме (этапах строительства Многоквартирного жилого дома) и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машиномест, изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, изменения отдельных архитектурных решений Многоквартирного жилого дома, изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории, а также изменение тех.условий (точек присоединения) и способа их исполнения и финансирования (либо за счет средств Застройщика либо за счёт средств Участника, о чем последний уведомляется в проектной декларации).

Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Квартиры (Объекта) не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

8.12. Участник, как субъект персональных данных, дает согласие на совершение Застройщиком, в качестве оператора персональных данных, любых действий (операций) или совокупности 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве, а также органу регистрации прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления.

В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником.

Участник дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом, и третьим лицам, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с даты передачи Объекта Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

При этом Участник выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, стимулирующих мероприятиях, новых услугах и предложениях путем информирования Участника через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника.

8.13. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

Участник подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора.

Участник, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствует причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

8.14. Вся информация, кроме общеизвестной, поступившая в распоряжение другой Стороны в результате совместной деятельности в рамках настоящего Договора, в том числе информация о финансовой деятельности и имущественных правах Сторон, сведения, ставшие им известны в ходе долевого строительства, информация, признаваемая в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации коммерческой тайной (включая, но не ограничиваясь проектная документация, является

конфиденциальной и не подлежит разглашению или использованию в целях, отличных от предмета настоящего Договора без письменного согласия Сторон, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.15. Условия договора разъяснены в полном объеме. Участник с проектом ознакомлен, с договором и полученной информацией согласен (а).

8.16. Настоящий договор составлен на двенадцати страницах (на шести листах), в четырёх экземплярах, один для Участника, два для Застройщика и один для представления документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

8.17. Участник совместно с Застройщиком осуществляет регистрацию настоящего Договора в течение 1 (Одного) месяца с момента его подписания.

8.18. Стороны соглашаются, что юридически значимые уведомления Застройщика (проектные декларации, изменения к ним, информация по строящимся объектам производятся путем размещения в сети «Интернет» на сайте: наш.дом.рф .

9. Реквизиты и подписи сторон

«Застройщик»

ООО «СЗ «Метрум»

Юр.адрес: 214009, г.Смоленск, мкр.Южный, дом 25в

Почтовый адрес: 214009, г.Смоленск, мкр.Южный, дом 25в

ИНН/КПП 6732025068/673201001

Расчетный счет Застройщика:

р/сч 40702810259000000379 СМОЛЕНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

№ 8609 ПАО СБЕРБАНК Г.СМОЛЕНСК

К/сч 30101810000000000632

БИК 046614632

www.metrumgroup.ru

kvartira@metrumgroup.ru

Тел.: 620 – 620, 8-952-997-0808

«Участник»

Ф.И.О.: _____

Почтовый адрес: _____

Тел. _____

_____/В.Н. Потапов/

_____/_____/