

Договор № _____
об участии в долевом строительстве «Многokвартирный жилой дом с нежилыми помещениями
по ул. Проезжая в г. Чите»

г. Чита

«_____» _____ 20____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЭНЕРГОЖИЛСТРОЙ» (ООО СЗ «ЭЖС», ИНН 7536066609), в лице Генерального директора Асламовой Валерии Станиславовны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____,
 _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт _____ выдан _____ г. _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, адрес регистрации: _____, действующий/ая от своего имени, именуемый/ая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Правовое обоснование Договора

1.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. 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 – Федеральный закон).

1.2. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.2.1. Определение Арбитражного суда Забайкальского края о передаче имущества и обязательств застройщика приобретателю по делу № А78-6756/2017 от 30 января 2020 года;

1.2.2. Договор передачи объекта незавершенного строительства, земельного участка и обязательств застройщика от 23 марта 2020 года, государственная регистрация договора 02 апреля 2020 года.

1.2.3. Разрешение на строительство № **92-RU92303000-29-2021** выдано 30 апреля 2021г. Администрацией городского округа «Город Чита», срок действия до 30 марта 2022 года.

• **Земельный участок с кадастровым номером 75:32:030759:77** принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка на территории г. Читы, государственная собственность на который не разграничена № 159/20 от 13.05.2020г., договор аренды зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю 07.07.2020 г., номер записи о государственной регистрации: 75:32:030759:77-75/116/2020-10. Площадь земельного участка **3172 кв.м.**

1.2.4. Проектная декларация по объекту строительства, включающая в себя, в том числе информацию о Застройщике, о проекте строительства, а также иная информация, подлежащая раскрытию Застройщиком в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, раскрывается Застройщиком посредством ее размещения в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://нам.дом.рф>.

Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства подтверждает, что лично ознакомлен до заключения настоящего договора с полным содержанием проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Многоквартирного дома, и изменениями к ней. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося **жилым помещением**, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона о долевом строительстве.

1.2.5. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

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: 900- для мобильных, 8800 555 55 50- для мобильных и городских.

2. Предмет Договора

2.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства Многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями по ул. Проезжая в г. Чите (далее - «Объект недвижимости»). Адрес (местоположение) объекта: Россия, Забайкальский край, городской округ «Город Чита», Центральный административный район, улица Проезжая, дом 20.

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства:

- ___комнатную Квартиру №___, расположенную на ___(_____) этаже по вышеуказанному адресу (далее – квартира), общая проектная площадь квартиры (сумма всех площадей Квартиры, включая приведенную площадь лоджии (балкона) с установленным коэффициентом) составляет ___ (_____) **квадратных метров**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену (произвести инвестирование строительства Объекта недвижимости) и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости. Общая проектная площадь жилого помещения (площадь за исключением площади лоджии) составляет ___ (_____) **квадратных метров**. Площадь лоджии с коэффициентом 0,5 составляет ___ (_____) **квадратных метров**.

Квартира выполняется в черновой отделке, согласно Приложению № 1, плана квартиры, согласно Приложению № 2, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося здания указано в Приложении № 3, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению квартиры до полной готовности: установки электроплиты, сантехнических приборов, установки горизонтальной разводки систем водоснабжения до приборов учета, канализования до вертикального стояка, чистовой отделки Квартиры (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству Российской Федерации под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

2.2.1. Указанная в п. 2.2. настоящего Договора общая площадь Квартиры определяется проектно-сметной документацией и в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительномонтажных работ изменится и будет отличаться от фактической площади, определенной по данным замера органа технической инвентаризации. Допустимое изменение общей площади жилого помещения объекта недвижимости составляет не более 5 (пяти) процентов от общей площади жилого помещения, указанной в пункте 2.2. настоящего договора.

3. Обязательства Застройщика

Застройщик:

3.1. Обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Квартиру, указанную в п. 2.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства.

3.2. Передает Участнику долевого строительства Квартиру **в срок с 01.12.2022г. по 01.06.2023г.** путем подписания Акта приема-передачи.

3.2.1. Застройщик вправе перенести срок выполнения работ по благоустройству примыкающих территорий законченного строительством объекта в зимнее время на ближайший благоприятный период при наличии утвержденного Застройщиком и согласованного органом строительного надзора гарантийного обязательства с указанием перечня перенесенных видов работ, объемов и сроков их выполнения. Гарантийное обязательство размещается в Единой информационной системе жилищного строительства согласно п. 1.2.2. Договора.

3.3. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости Застройщик вправе передать Имущество Участнику долевого строительства до срока, установленного в п. 3.2. настоящего Договора, уведомив Участника долевого строительства о готовности Имуущества к передаче в соответствии с законодательством РФ.

3.4. Застройщик гарантирует, что:

3.4.1. Имущество, указанное в п.2.2. настоящего Договора, относится к доле Участника долевого строительства.

3.4.2. Права на вышеуказанную долю на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

3.5. Извещает Участника долевого строительства о готовности Имуущества к передаче в соответствии с законодательством РФ.

3.6. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан-участников долевого строительства, средства которые привлекаются для строительства (создания) многоквартирных домов по договорам об участии в долевом строительстве, в соответствии положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вносятся участниками долевого строительства на эскроу-счета, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.7. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений, за исключением Объекта долевого строительства, являющегося предметом настоящего договора.

4. Обязательства и права Участника долевого строительства

Участник долевого строительства:

4.1. Обеспечивает финансирование строительства Квартиры, указанной в п.2.2. настоящего Договора, в объеме, определенном настоящим Договором.

4.2. Перечисляет на эскроу-счета средства для финансирования строительства Квартиры в размере и порядке, указанном в разделе 5 настоящего Договора.

4.3. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Объекта недвижимости, в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4. С момента подписания акта приема-передачи Квартиры, обязан нести расходы по содержанию Квартиры. Расходы по содержанию мест общего пользования Участник долевого строительства несет в соответствии с законодательством РФ.

4.5. Обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для государственной регистрации настоящего Договора и оформления права собственности на вышеназванную Квартиру.

4.6. Вправе переуступить свои права по Договору третьему лицу при условии принятия этим третьим лицом всех условий настоящего Договора. О состоявшейся переуступке прав по Договору Участник долевого строительства в течение пяти дней с момента ее совершения уведомляет Застройщика путем направления в его адрес копии договора цессии, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.7. Обязан принять Квартиру в установленный в настоящем Договоре срок.

4.8. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование, изменения в несущих конструкциях Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не производить в Объекте долевого строительства и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования Объекта долевого строительства осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

В случае нарушения требований настоящего пункта договора Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан получить либо требуемые согласования в уполномоченных государственных органах, либо привести Объект долевого строительства в первоначальное состояние.

5. Цена Договора

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства за Квартиру в размере и порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего Договора.

5.2. Цена настоящего Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

5.3. Окончательная цена настоящего Договора складывается в результате строительства в зависимости от площади Квартиры, исходя из ее уточнения органом технической инвентаризации.

5.3.1. В случае внесения Участником долевого строительства 100 % стоимости Квартиры в течение одного месяца с момента государственной регистрации настоящего Договора цена настоящего Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) **рублей**, при этом цена настоящего Договора изменяется в зависимости от площади в соответствии с пп. 5.4., 5.5., 5.6. настоящего Договора.

5.3.2. В случае внесения Участником долевого строительства 100 % стоимости Квартиры по истечении одного месяца с момента государственной регистрации настоящего Договора цена настоящего Договора на момент его заключения составляет _____ (_____) **рублей**, при этом цена настоящего Договора изменяется в зависимости от площади в соответствии с пп. 5.4., 5.5., 5.6. настоящего Договора и подлежит индексации в соответствии с пп. 5.4., 5.7. настоящего Договора.

5.3.3. Стороны договорились, что оплата цены настоящего Договора производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере депонируемой суммы на счет эскроу, 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 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских]

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЭНЕРГОЖИЛСТРОЙ».

Депонент: _____
Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве) _____
(_____) **рублей.**

5.3.4. Порядок расчетов по Договору.

1. Оплата денежной суммы в размере _____ (_____) **рублей** производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств не позднее... (....) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.4. Общий размер цены настоящего Договора может изменяться в следующих случаях:

- Участнику долевого строительства известно (пункт 2.2.1. настоящего Договора), что общая площадь Квартиры в результате строительства изменится, при этом, при отсутствии со стороны Участника долевого строительства мотивированного, основанного на Федеральном законе отказа от принятия Имущества и расторжения настоящего Договора, цена настоящего Договора изменяется исходя из уточненной в соответствии с выданной органом технической инвентаризации экспликацией общей площади передаваемой Квартиры, подлежащей оформлению в собственность Участника долевого строительства, в порядке, предусмотренном п.п. 5.5., 5.6. настоящего Договора; при этом, допустимое изменение общей площади жилого помещения объекта недвижимости составляет не более 5 (пяти) процентов от общей площади жилого помещения, указанной в пункте 2.2. настоящего договора.

- если Участник долевого строительства осуществляет внесение денежных средств в счет оплаты цены настоящего Договора по истечении одного месяца с даты государственной регистрации настоящего Договора, расчеты сторон и определение размера цены настоящего Договора производится в порядке, предусмотренном п. 5.7. настоящего Договора.

5.5. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров органом технической инвентаризации окажется более той, что указана в п.2.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика. Дополнительные расчеты производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, сложившейся на дату подписания настоящего Договора, а также с учетом индексации цены настоящего Договора в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора.

5.6. Если общая площадь Квартиры, передаваемой в собственность Участника долевого строительства, по результатам обмеров органом технической инвентаризации окажется менее той, что указана в п.2.2. настоящего Договора, Застройщик обязуется вернуть Участнику долевого строительства, излишне уплаченные средства в течение десяти дней момента подписания акта приема-передачи, в котором будет указана фактическая общая площадь Квартиры при наличии у Застройщика банковских реквизитов Участника долевого строительства для перечисления денежных средств. В случае отсутствия у Застройщика указанных реквизитов – в течение десяти дней с момента обращения Участника долевого строительства к Застройщику с письмом о возврате денежных средств с указанием реквизитов для перечисления денежных средств. Дополнительные расчеты (возврат денежных средств) производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры, сложившейся на момент заключения настоящего Договора, а также в результате индексации цены в соответствии с п. 5.7. настоящего Договора.

5.7. Если Участник долевого строительства осуществляет внесение денежных средств в счет оплаты цены настоящего Договора по истечении одного месяца с даты государственной регистрации настоящего Договора, цена настоящего Договора индексируется в следующем порядке: к общей сумме цены настоящего Договора, указанной в п. 5.3.1, 5.3.2 настоящего Договора, добавляется каждая денежная сумма, внесенная Участником долевого строительства по истечении одного месяца с даты государственной регистрации настоящего Договора, умноженная на количество календарных дней, прошедших с даты государственной регистрации настоящего Договора до даты внесения данной денежной суммы, умноженная на 0,028%. Расчеты по данному пункту Договора Стороны обязуются произвести в течение 10 (десяти) дней с даты подписания Акта приема-передачи Квартиры на основании расчета, составленного Застройщиком.

5.8. Все расчеты по настоящему Договору производятся в рублях.

5.9. Участник долевого строительства вправе досрочно осуществлять оплату цены настоящего Договора.

6. Передача Объекта долевого строительства

6.1. Передача Участнику долевого строительства Квартиры осуществляется в сроки, установленные в настоящем Договоре.

Передача Участнику долевого строительства Квартиры осуществляется после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, на основании акта приема-передачи, который подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства. К акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи и содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (по тексту – Инструкция по эксплуатации Объекта).

6.2. Право собственности Участника долевого строительства на Квартиру подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством РФ порядке после подписания акта приема-передачи.

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

6.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в сроки, указанные в Сообщении/ Уведомлении о завершении строительства, но не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения / уведомления, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по оплате Цены договора.

6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, установленного Федеральным законом) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.6. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 9.5 настоящего договора, до момента наступления срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 3.2. настоящего договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение / уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, имеет право не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, в соответствии с п.2 ст.12 Закона о долевом строительстве, и ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате Цены договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома за период с момента истечения срока, установленного настоящим договором для подписания акта приема-передачи, до момента фактической передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства..

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

Настоящий пункт договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения настоящего договора, предусмотренное пунктом 8.4. настоящего договора.

7. Гарантийный срок на объект долевого строительства

7.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами акта приема-передачи, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства и составляет 5 (пять) лет.

7.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта, либо проектной документацией на Многоквартирный дом.

7.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 7.2. настоящего договора), комплектующие изделия Объекта долевого строительства определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.4. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации,

градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, **Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.** В соответствии с ч.2 ст.7 Закона о долевом строительстве, Стороны предусмотрели указанное требование в качестве единственного допустимого по настоящему договору способа защиты Участником долевого строительства своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Объекта долевого строительства. Способы, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона о долевом строительстве, Участником долевого строительства применяться не могут.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

7.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа 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 предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. Расторжение договора

8.1. Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора в случаях неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 1 части 2 статьи 7 Федерального закона; в иных случаях установленных Федеральным законом и действующим законодательством.

8.2. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства (создания), при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, существенного изменения объекта долевого строительства; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта недвижимости; в иных случаях, установленных Федеральным законом.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует установленным действующим законодательством требованиям, предъявляемым к Застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае если: в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка внесения платежа составила более чем два месяца; в случае если уплата цены должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период и Участником долевого строительства допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа составляет в течение более чем два месяца.

8.5. При расторжении настоящего Договора по инициативе одной из сторон по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и (или) Федеральным законом, возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится в соответствии с условиями договора счета-эскроу.

8.6. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, по причине, не предусмотренной настоящим Договором и Федеральным законом, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору, а также несет расходы, возникающие при расторжении настоящего договора.

8.7. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора, по причине, не предусмотренной Договором и Федеральным законом, возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится Эскроу-агентом в соответствии с условиями договора счета эскроу.

8.8. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон, при этом возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены Договора, производится Застройщиком в соответствии с таким соглашением.

9. Ответственность сторон

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

9.2. Под убытками понимаются расходы, которые Сторона, чье право нарушено, произвела или должна будет произвести для восстановления нарушенного права, утраченного или поврежденного имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые эта Сторона получила бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы ее право не было нарушено (упущенная выгода).

9.3. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

9.4. В части, не оговоренной в настоящей статье, Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

9.6. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. 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.

10.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 5 (пяти) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

10.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

11. Особые условия

11.1. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого Многоквартирного дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в пункте 1.2.1. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в пункте 1.2.1. настоящего договора, образование земельного участка, а так же межевания земельного участка, в отношении которого у Участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство.

Участник долевого строительства согласен на уменьшение площади земельного участка в случае его деления на самостоятельные земельные участки, а также в случае передачи Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством и актом о разграничении балансовой принадлежности, построенных инженерно-технических сооружений в муниципальную собственность или в собственность эксплуатирующих организаций.

11.2. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.2.1. настоящего договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в акте приема-передачи при передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

11.3. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Многоквартирного дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

11.4. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, собственником которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Многоквартирного дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

11.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства) обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта долевого строительства (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Многоквартирного дома, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

11.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, в установленный пунктом 6.4. настоящего договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст.8 Закона о долевом строительстве), Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома за период с момента истечения срока, установленного настоящим договором для подписания акта приема-передачи, до момента фактической передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

11.7. Риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства считается перешедшим на Участника долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи.

12. Заключительные положения

12.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая Сторона имеет право передать спор на рассмотрение в суд в соответствии с законодательством РФ.

12.2. Если Сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему Договору получила от другой Стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна, Сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев предоставления Застройщиком указанной информации уполномоченным и контролирующим органам в соответствии с действующим законодательством РФ.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

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

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

12.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

12.8. Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства информацию о том, что права Участника долевого строительства в качестве субъекта персональных данных установлены в главе 3 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» и в целях заключения настоящего Договора Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника долевого строительства, согласен(на):

12.9. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в настоящем Договоре почтовый адрес является актуальным и надлежащим адресом для отправления корреспонденции Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях. Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить Застройщика об изменениях реквизитов (фактического адреса, номеров телефонов и расчетных счетов) в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений. При невыполнении указанной обязанности, Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, а вся корреспонденция, направленная по адресу, указанному в настоящем договоре, считается надлежащим образом полученной.

Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), согласно пункту 1.2.2. настоящего Договора в сроки и порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

13. Срок действия Договора

13.1. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до государственной регистрации прав на результаты долевого строительства деятельности.

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

14. Адреса и банковские реквизиты сторон.

Застройщик:

ООО Специализированный застройщик
«ЭНЕРГОЖИЛСТРОЙ»
672000, Забайкальский край, г. Чита,
ул. Балябина, 13
ИНН 7536066609, КПП 753601001
р/с 40702810974000006899
открытый в ПАО Сбербанк
к/с 30101810500000000637
БИК 047601637
Тел.8(3022)239719
Email: in@ej-stroi.ru

Участник долевого строительства:

Тел. _____
Email: _____

15. Подписи и печати сторон

Застройщик _____
Генеральный директор

Асламова Валерия Станиславовна

Участник долевого строительства

Вид – здание жилое многоквартирное.

Назначение – жилое здание.

Этажность: 13

Общая площадь объекта: 7505,8 кв.м.

Наружные стены и каркас – монолитный железобетон (техподполье), кирпич, утеплитель

Материал перекрытий – сборный железобетон.

Класс энергоэффективности – «В» (высокий)

Сейсмичность района строительства – 6 баллов.

ПАСПОРТ ОТДЕЛКИ КВАРТИРЫ

Наименование помещений	Вид отделки			
	потолок	стены	полы	двери
Коридор Кухня Жилая комната Санузел	Затирка швов плит перекрытия	Штукатурка	Черновая цементно- песчанная подготовка	Металлическая входная в квартиру
Лоджия	Затирка швов плит перекрытия	Расшивка швов кирпичной кладки	Черновая цементно- песчанная подготовка	_____

Примечание:

Смонтирована система отопления

Выполнена проводка электроосвещения, установлены розетки, выключатели

Электроплита, санитарно-технические приборы не устанавливаются

Установлены окна ПВХ

Обеспечена приборами учета электроэнергии, горячей, холодной воды

Межкомнатные двери не устанавливаются

Установлена квартирная входная металлическая дверь

Застройщик _____

Генеральный директор

Асламова Валерия Станиславовна

Участник долевого строительства

Приложение № 2
к Договору № ____
об участии в долевом строительстве Многоквартирного
жилого дома с нежилыми помещениями
по ул. Проезжая в г.Чите
от «___» _____ 202__г.

ПЛАН КВАРТИРЫ

Застройщик _____
Генеральный директор

Асламова Валерия Станиславовна

Участник долевого строительства

Приложение № 3
к Договору № ____
об участии в долевом строительстве
Многоквартирного жилого дома с нежилыми
помещениями по ул. Проезжая в г. Чите
от «__» _____ 202__г.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ЭТАЖЕ СТРОЯЩЕГОСЯ
ЗДАНИЯ (квартиры) №__
«Многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями по ул. Проезжая в г. Чите**

Примечание: квартира № ____, передаваемая Участнику долевого строительства,
выделена указателем



Застройщик _____
Генеральный директор

Асламова Валерия Станиславовна

Участник долевого строительства
