

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома**

Город Чита, Забайкальский край, Российская Федерация  
\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мир»**, в лице генерального директора Гнатышена Виталия Ивановича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе в дальнейшем именуемые «сторонами», а по отдельности «сторона», заключили настоящий договор (далее – Договор участия в долевом строительстве) о нижеследующем.

**1. Термины и определения**

**1.1. «Застройщик»** - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного Разрешения на строительство;

**1.2. «Участник долевого строительства»** - физическое или юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются для участия в долевом строительстве многоквартирного дома (на основании Договора участия в долевом строительстве) с последующим возникновением у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства при условии внесения Участником долевого строительства в полном объеме Цены с учетом ее изменения и принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

**1.3. «Объект»** - строящийся многоквартирный жилой дом, по почтовому адресу: Забайкальский край, г. Чита, Черновский административный район, 3 микрорайон, д.20, кадастровый номер земельного участка: 75:32:040507:3762

Наименование характеристики:	Описание характеристики:
Вид:	Жилой дом
Назначение:	Жилое
Этажность:	16
Общая площадь:	10 698 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта:	1 -11 этаж трехслойные кирпич-утеплитель-кирпич; 12-16 этаж двухслойные, крупноформатный керамический камень - кирпич
Материал поэтажных перекрытий:	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности:	В+
Класс сейсмостойкости:	6 баллов

**1.4. «Договор участия в долевом строительстве»** - основной договор, по которому одна сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную Цену договора с учетом ее изменения и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Неотъемлемой частью Договора участия в долевом строительстве являются приложения, изменения, дополнения, дополнительные соглашения к нему, которые оформлены в порядке, предусмотренном Договором участия в долевом строительстве, Федеральным законом.

**1.5. «Цена»** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства исключительно в порядке, предусмотренном Договором участия в долевом строительстве, для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

**1.6. «Объект долевого строительства»** - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.7. «Федеральный закон»** - Федеральный закон 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» с учетом внесенных в него изменений.

**1.8. «Разрешение на строительство»** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**1.9. «Разрешение на ввод в эксплуатацию»** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации.

**1.10. «Площадь Объекта долевого строительства»** - оплачиваемая Участником долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве площадь, включающая в себя общую площадь жилого или нежилого помещения, а так же площадь балконов, лоджий в случае, если их наличие предусмотрено проектной документацией, при этом оплачиваемая площадь балкона определяется с коэффициентом 0,3 (ноль целых три десятых), а оплачиваемая площадь лоджии с коэффициентом 0,5 (ноль целых пять десятых).

**1.11. «Проектная декларация»** - документ, включающий в себя предусмотренную Федеральным законом информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, опубликованный Застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещенный в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет»).

**1.12. «Счет эскроу»** - 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»

## 2. Предмет Договора

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренной Договором участия в долевом строительстве срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на арендованном земельном участке Объект.

**2.2.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок определенный Договором участия в долевом строительстве, а Участник долевого строительства, обязуется уплатить Цену, в порядке, установленным настоящим договором и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

**2.3.** Объектом долевого строительства является квартира, входящая в состав многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией, с характеристиками, указанными в приведенной таблице, а также общее имущество в многоквартирном доме пропорционально площади объекта долевого строительства.

<b>Наименование характеристики:</b>	<b>Описание характеристики:</b>
<b>Временный (предварительный) №</b>	
<b>№ помещения согласно строительных чертежей</b>	
<b>Ориентировочная площадь квартиры (с</b>	

учетом приведенной площади лоджии, балкона, веранды), кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
Количество комнат	
Площадь комнаты - 1, кв.м.	
Площадь комнаты - 2, кв.м.	
Площадь комнаты - 3, кв.м.	
Площадь кухни, кв.м.	
Площадь лоджии, кв.м.	
Площадь прихожей, кв.м.	
Площадь санузла, кв.м.	
Площадь гардероба, кв.м.	
Строительные оси	

План Объекта долевого строительства и его расположение на поэтажном плане Здания приведены в Приложениях № 1, №2 к Договору.

Проектная площадь Объекта долевого строительства может измениться в процессе строительства (создания) Объекта.

**2.4.** Уровень отделки, оборудования Объекта долевого строительства указан в паспорте отделки. Паспорт отделки Объекта долевого строительства является Приложением № 3 к Договору участия в долевом строительстве.

**2.5.** В связи с тем, что в ходе строительства (создания) Объекта, Площадь Объекта долевого строительства может измениться, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и данных организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, номер, технические характеристики, Площадь Объекта долевого строительства будут уточняться, а также фиксироваться в акте приема-передачи.

**2.6.** Общая площадь жилого помещения, определяемая в порядке, предусмотренном статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, будет уточняться по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, а также фиксироваться в акте приема-передачи.

**2.7.** Срок окончания строительства и ввода Объекта в эксплуатацию – **1 квартал 2023 года.**

**2.8.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи **до 31.05.2023 года.**

При этом Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 Закона.

**2.9.** Застройщик осуществляет строительство (создание) Объекта на основании:

- Договор аренды земельного участка предназначенного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 224/17 (А) от 22.05.2017 года. Дата окончания срока действия договора – 04.10.2023 года.
- Разрешение на строительство № 92-303-69-2020 выдано Администрацией городского округа «Город Чита» 14.05.2020 г. на срок до 14.05.2024 года.
- Положительное заключение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий ООО «Серконс» № 75-2-1-3-016034-2020 от «06» мая 2020 года.
- 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://наш.дом.рф>

**2.10.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и изменениями в проектную декларацию.

### **3. Цена Договора участия долевого строительства и порядок ее уплаты**

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

Участник долевого строительства уплачивает Застройщику Цену для строительства (создания) Объекта долевого строительства размер которой на момент подписания Договора участия в долевом строительстве составляет \_\_\_\_\_ рублей. Стоимость одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства на момент подписания Договора участия в долевом строительстве составляет \_\_\_\_\_ рублей.

Цена Договора участия долевого строительства определяется путем умножения количества квадратных метров Площади Объекта долевого строительства на Стоимость одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства. Оплачивая Цену Договора участия в долевом строительстве или ее часть, Участник долевого строительства пропорционально оплачивает Стоимость квадратных метров Площади Объекта долевого строительства.

Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, в соответствии с п.3.7 настоящего Договора.

**3.2.** Цена, размер которой указан в п. 3.1. Договора участия в долевом строительстве, может измениться в сторону увеличения или уменьшения ее размера.

**3.3.** Возможность изменения Цены, а также условия, случаи изменения Цены предусмотрены Договором участия в долевом строительстве.

**3.4.** Изменение Цены в сторону увеличения ее размера происходит в случае:

- увеличения Площади Объекта долевого строительства по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации от Площади Объекта долевого строительства указанной в Договоре участия в долевом строительстве.

**3.5.** Изменение Цены в сторону уменьшения ее размера происходит в случае:

- уменьшения Площади Объекта долевого строительства по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации от Площади Объекта долевого строительства указанной в Договоре участия в долевом строительстве.

**3.6.** Если по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации Площадь Объекта долевого строительства увеличится, то Участник долевого строительства обязан доплатить денежные средства к Цене Договора участия в долевом строительстве в размере, который определяется путем умножения количества квадратных метров (на которые произошло увеличение Площади Объекта долевого строительства от Площади Объекта долевого строительства указанной в Договоре участия в долевом строительстве) на Стоимость одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства. Такая доплата Цены Договора участия в долевом строительстве производится Участником долевого строительства до передачи ему Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

Если по данным организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации Площадь Объекта долевого строительства уменьшится, то Застройщик обязан произвести возврат оплаченной части Цены Договора участия в долевом строительстве денежными средствами в размере который определяется путем умножения количества квадратных метров (на которые произошло уменьшение Площади Объекта долевого строительства от Площади Объекта долевого строительства указанной в Договоре участия в долевом строительстве) на Стоимость одного квадратного метра Площади Объекта долевого строительства сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства. Такой возврат оплаченной части Цены Договора участия в долевом строительстве производится Застройщиком до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

Если в результате проведения замеров Квартиры уполномоченной организацией будет установлено, что общая приведенная площадь Квартиры больше либо меньше, указанной в п.2.3. Договора общей приведенной площади Квартиры, то Стороны производят взаиморасчеты,

исходя из стоимости одного квадратного метра площади, определенной в п. 3.1. Договора. Взаиморасчеты по основаниям, указанным в настоящем пункте, осуществляются Сторонами после раскрытия Застройщиком счета эскроу в соответствии с требованиями ч.6 ст.15.5 Закона.

**3.7.** Стороны договорились, что Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ФИЛИАЛЕ ЧИТИНСКОГО ОТДЕЛЕНИЯ №8600 ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ (сокращенное наименование: Читинское отделение №8600 Сбербанка России) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** ФИЛИАЛ ЧИТИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8600 ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, БИК 047601637, к/с 30101810500000000637, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 40

**Депонент:**

---

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Мир»

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей  
\_\_\_ коп.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 30.09.2022 года.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств ,находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, денежные средства направляются Эскроу-агентом на счет Застройщика, указанный в пункте 12 настоящего договора.

**Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в Читинском отделении №8600 Сбербанка России, на участника долевого строительства \_\_\_\_\_.**

Участник долевого строительства осуществляет оплату цены настоящего договора с использованием специального эскроу счета в срок до \_\_\_\_\_. Факт оплаты участником долевого строительства стоимости квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении. Днем исполнения обязанности участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости квартиры признается день поступления денежных средств на счет эскроу.

Суммы платежей указаны в настоящем пункте на момент подписания Договора участия в долевом строительстве и без учета изменения Цены Договора участия в долевом строительстве. Участник долевого строительства обязан произвести оплату Цены Договора участия в долевом строительстве с учетом ее изменения.

**3.8.** В соответствии с ч.6. ст.15.5 Закона эскроу-агент не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации перечисляет внесенные на счет эскроу денежные средства Застройщику, либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый

счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

**3.9.** В случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и готовности Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее сроков указанных в Договоре участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора участия в долевом строительстве с учетом всех ее изменений в полном объеме до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

**3.10.** Участник долевого строительства имеет право произвести оплату всей Цены Договора или её части ранее указанного в п. 3.7. настоящего Договора срока, но после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3.11.** Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

**3.12.** В случае наличия оснований для расторжения Договора после ввода Объекта в эксплуатацию и раскрытию счета эскроу в соответствии с требованиями ч.6 ст.15.5 Закона датой выполнения Застройщиком своих обязательств по возврату денежных средств Участнику долевого строительства является дата списания денежных средств с расчетного счета Застройщика. Возврат денежных средств в безналичном порядке производится Застройщиком только при условии, если Участник долевого строительства заблаговременно письменно сообщит Застройщику банковские реквизиты, по которым должны быть перечислены денежные средства. Застройщик не несет ответственности в случае не предоставления, неполного и/или недостоверного предоставления Участником долевого строительства сведений о банковских реквизитах.

**3.13.** Сумма экономии средств финансирования по окончании строительства (создания) Объекта, остается в распоряжении Застройщика и является денежными средствами на оплату услуг Застройщика.

**3.14.** В случае нарушения установленного Договором участия в долевом строительстве срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**3.15.** Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого участия подлежит государственной регистрации в установленном действующим законодательством РФ после подписания акта приема-передачи.

**3.16.** Участник долевого строительства несет расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого участия в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**3.17.** Регистрация права собственности на Объект долевого участия производится только при полной оплате Цены Договора, с учетом всех ее изменений, что подтверждается Справкой об отсутствии задолженности.

## **4. Права и обязанности сторон**

### **4.1. Застройщик обязан:**

4.1.1. обеспечить выполнение строительных работ в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и иными нормативными правовыми актами, строительными нормами и правилами и утвержденной проектной документацией.

4.1.2. обеспечить строительство Объекта и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ, связанных со строительством Объекта, в том числе работ по благоустройству прилегающей в Объекту территории, включая все работы предусмотренные проектной документацией, а так же иные работы, не упомянутые в ней, но необходимые для строительства (создания) Объекта и для его сдачи в установленном законодательством порядке.

4.1.3. осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных и иных работ, выполняемых привлеченными Застройщиком третьими лицами для строительства (создания) Объекта.

4.1.4. сдать Объект в эксплуатацию в срок установленный Договором участия в долевом строительстве.

4.1.5. передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи в срок указанный в Договоре участия в долевом строительстве (при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию и при условии полного внесения Цены Договора участия в долевом строительстве с учетом ее изменения).

4.1.6. нести иные обязанности предусмотренные Договором участия в долевом строительстве.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. без согласования с Участником долевого строительства заключать с третьими лицами договоры строительного подряда, оказания услуг, иные договоры, направленные на строительство (создания) Объекта, а также договоры участия в долевом строительстве.

4.2.2. отказаться от исполнения договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае, если Участник долевого строительства допустит нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца.

4.2.3. досрочно исполнить свое обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязан:**

4.3.1. своевременно и в полном объеме уплачивать Застройщику Цену, оплачивать стоимость квадратных метров Площади Объекта долевого строительства, вносить доплаты, платежи, в том числе в связи с изменением Цены, увеличения Площади Объекта долевого строительства.

4.3.2. не разглашать содержание Договора участия в долевом строительстве третьим лицам, кроме уполномоченных на то государственных органов, если это не обусловлено необходимостью его исполнения.

4.3.3. после получения от Застройщика сообщения о завершения строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, обязан приступить к ее принятию в течение семи рабочих дней с даты получения сообщения о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.3.4. при уклонении от принятия квартиры в предусмотренный п. 4.3.3. Договора срок или при отказе от принятия квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня окончания срока, предусмотренного п. 2.7. Договора, вправе составить односторонний акт о передаче квартиры.

4.3.5. с даты подписания документа о передаче Объекта долевого строительства, нести все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Объекта долевого строительства, либо его части.

4.3.6. с даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику:

- расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта, иные расходы возникающие в связи с исполнением настоящего Договора).
- расходы связанные с эксплуатирующими и энергоснабжающими организациями по данному Объекту долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество жилого дома.

Размер причитающегося с Дольщика платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в цену Договора и определяется расчетным путем исходя из фактических затрат на потребленные коммунальные услуги и размера платы за содержание общего имущества Объекта долевого строительства.

Вышеуказанный платеж начисляется Застройщиком и подлежит оплате Участником долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи до даты передачи Объекта долевого строительства на обслуживание управляющей компании, товариществу собственников жилья или других обслуживающих организаций по выбору Участников долевого строительства.

4.3.7. В случае составления предусмотренного п. 4.3.4. Договора одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо в случае, если 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.

4.3.8. до оформления права собственности на Объект долевого строительства, не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд на стенах и перекрытиях и т.д.), а так же осуществлять переустройство и перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

4.3.9. не проводить в Объекте долевого строительства и самом Объекте работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта), без письменного разрешения Застройщика.

4.3.10. нести иные обязанности предусмотренные Договором участия в долевом строительстве.

#### **4.4. Участник долевого строительства имеет право:**

4.4.1. уступать право требования по Договору участия в долевом строительстве только после уплаты Участником долевого строительства Цены или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.4.2. знакомиться с документацией Застройщика в соответствии со статьями 20 и 21 Федерального закона.

4.4.3. до подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать с Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства указанным в ч.1 ст.7 Федерального закона, и отказаться от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **5. Гарантии**

**5.1.** При заключении Договора участия в долевом строительстве Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

5.1.1. все необходимые для заключения и исполнения Договора участия в долевом строительстве разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

5.1.2. Застройщик обладает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами:

- для законного осуществления строительства (создания) Объекта, заключения и исполнения Договора участия в долевом строительстве,
- в отношении земельного участка, выделенного Застройщику для строительства (создания) Объекта в установленном действующим законодательством порядке.

5.1.3. Застройщик гарантирует, что указанный в Договоре участия в долевом строительстве Объект долевого строительства на момент передачи его Участнику долевого строительства:

- представляет долю Участника долевого строительства в построенном (созданном) Объекте соразмерно уплаченной Цене Договора участия в долевом строительстве,
- свободен от долгов и притязаний третьих лиц,



- не обременен какими то ни было ограничениями и обстоятельствами, влияющими на право владения, пользования и распоряжения им, в том числе: не продан, не сдан в аренду, не отчужден, не переуступлен в любой форме и на любых правах, предусмотренных либо не предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

**5.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

**5.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований к процессу эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченным им третьим лицом.

## **6. Исполнение обязательств по Договору участия в долевом строительстве**

**6.1.** Исполнение обязательств Застройщика по Договору участия в долевом строительстве по привлечению денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещения таких средств на счетах эскроу. Все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона №214 ФЗ от 30.12.2014 г.

**6.2.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6.3.** Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора участия в долевом строительстве с учетом ее изменения и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

**6.4.** Обязательства застройщика по настоящему договору обеспечиваются залогом в порядке ст.ст. 13-15 Федерального закона № 214 ФЗ от 30.12.2004 г.

## **7. Расторжение и изменение Договора участия в долевом строительстве**

**7.1.** Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора участия в долевом строительстве, путем двухсторонних переговоров. В случае, если разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение одного месяца, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством порядке.

**7.2.** В случае существенного нарушения одной из сторон условий Договора участия в долевом строительстве другая сторона может потребовать изменения или расторжения Договора участия в долевом строительстве и возмещения причиненных убытков в судебном порядке.

**7.3.** Договор участия в долевом строительстве может быть, расторгнут по письменному соглашению сторон, что оформляется соглашением или актом, подписанным сторонами.

Договор участия в долевом строительстве может быть расторгнут по инициативе Застройщика в случае просрочки уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве Участником долевого строительства. В случае расторжения Договора участия в долевом строительстве по инициативе Застройщика, в связи с неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойки (штраф и пени), предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и возместить Застройщику причиненные убытки сверх неустойки.

**7.4.** При расторжении Договора участия в долевом строительстве обязательства сторон прекращаются.

**7.5.** В случае нарушения Участником долевого строительства какого-либо из обязательств, предусмотренных пунктами 4.3.8., 4.3.9. Договора участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства возмещает убытки, причиненные Застройщику.

## **8. Ответственность по Договору участия в долевом строительстве**

**8.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору участия в долевом строительстве, сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом и Договора участия в долевом строительстве, неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**8.2.** Застройщик после составления документа о передаче Объекта долевого строительства не несет ответственности за кражу, утрату, повреждение, гибель имущества, находящегося в Объекте долевого строительства и принадлежащего Участнику долевого строительства.

## **9. Форс-мажор**

**9.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору участия в долевом строительстве, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора участия в долевом строительстве в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами.

**9.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые сторона по Договору участия в долевом строительстве не могла оказывать влияние и за возникновение которых не несет ответственности, как-то: землетрясение, наводнение, пожар, забастовки.

**9.3.** При наступлении форс-мажорных обстоятельств исполнение обязательств по Договору участия в долевом строительстве отодвигается на время действия таких обстоятельств.

**9.4.** Если форс-мажорные обстоятельства длятся более двух месяцев, стороны имеют право расторгнуть Договор участия в долевом строительстве до истечения срока его действия.

## **10. Изменения и дополнения к Договору участия в долевом строительстве**

**10.1** При изменении законодательных и нормативных актов ухудшающих положение сторон по сравнению с их состоянием на период заключения Договора участия в долевом строительстве, и приводящих к дополнительным затратам времени и денежных средств, сроки ввода в эксплуатацию, цена Договора участия в долевом строительстве и иные условия Договора могут быть изменены дополнительным соглашением к Договору. При этом 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.

**10.2** Изменения и дополнения к Договору участия в долевом строительстве действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны уполномоченными лицами и зарегистрированы в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

**10.3** Все изменения и дополнения к Договору участия в долевом строительстве являются его неотъемлемыми частями.

## **11. Заключительные положения**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении сторон, об условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве (создании) Объекта, положения Договора участия в долевом строительстве, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению за исключением случаев, когда обязанность по передаче такой информации возложена на сторону действующим законодательством Российской Федерации.

**11.2.** Во всем остальном, не урегулированном Договором участия в долевом строительстве, стороны будут руководствоваться действующим законодательством.

**11.3.** Обо всех изменениях в юридических, платежных и почтовых реквизитах стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

**11.4.** Договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязуются в срок до \_\_\_\_\_ г. подать все необходимые для государственной регистрации Договора документы в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**11.5.** Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на образование нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из земельного участка кадастровый номер: 75:32:020135:603, а так же выделение из него частей земельного участка, выражает согласие на межевание земельного участка на усмотрение Застройщика в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, с последующим оформлением права аренды на вновь образованные земельные участки и части земельных участков и передачей их в субаренду.

**11.6.** Договор участия в долевом строительстве составлен в четырех экземплярах, из которых, два экземпляра передаются Застройщику, один экземпляр – Участнику долевого строительства, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Каждый из экземпляров Договора участия в долевом строительстве имеет равную юридическую силу.

**11.7.** Договор участия в долевом строительстве действует до момента исполнения сторонами предусмотренных в нем обязательств.

## 12. Юридические адреса, реквизиты, подписи сторон

Застройщик	Участник долевого строительства
<b>ООО Специализированный застройщик «Мир»</b> Адрес: 672042, Забайкальский крайг. Чита, Ивановский проезд, 10 ОГРН 1037550002940 ИНН 7536050334/ КПП 753601001 р/с № 40702810974000160861 в Читинском ОСБ № 8600 г. Чита к/с № 30101810500000000637 БИК 047601637 Генеральный директор	
_____ В.И. Гнатышен м.п.	_____

**Приложение № 1**  
к договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома  
от \_\_\_\_\_20\_\_ г.

**План расположения объекта долевого строительства**

Застройщик

\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2**  
к договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Схема расположения объекта долевого строительства на поэтажном плане**

Застройщик

\_\_\_\_\_

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

**П А С П О Р Т**

Вид отделки	
<b>Потолок</b>	Затирка швов
<b>Стены</b>	Улучшенная штукатурка
<b>Полы</b>	Подготовка под чистовую стяжку
<b>Двери</b>	Входная дверь – металлическая
<b>Окна</b>	ПВХ

Примечание:

1. Сантехническое оборудование не устанавливается;
2. Установлены счетчики учета холодной и горячей воды;
3. Выполнена электропроводка, установлен электросчетчик, электророзетки, электровыключатели;
4. Смонтирована горизонтальная система отопления, установлены терморегуляторы;
5. Электропечи не устанавливаются.

Застройщик

Участник Долевого строительства

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_