

ДОГОВОР № _____
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Хабаровск

_____ год

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «Ю-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ООО СЗ «Ю-ДЕВЕЛОПМЕНТ») (далее по тексту - «Застройщик»), в лице Генерального директора Юсуповой Айгуль Рустемовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин (ка) _____, паспорт: _____, выдан: _____, код подразделения: _____, дата рождения: _____, место рождения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____ (далее по тексту - «Участник долевого строительства» / «Участник»), с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора (далее также - Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом строительный номер № __, расположенный по адресу: г. Хабаровск, Воронежское шоссе (далее - Многоквартирный дом), строящегося на земельном участке общей площадью 21 781 кв.м., с кадастровым номером 27:23:0011202:30, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.5.2 настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Договор заключен в соответствии с 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» (далее по тексту – Закон №214-ФЗ), Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации.

1.3. Основанием для заключения настоящего Договора является:

1.3.1. Разрешение на строительство номер 27-23-37-2022 от 06.05.2022.

1.3.2. Право Застройщика на земельный участок подтверждается государственной регистрацией права номер 27:23:0011202:30-27/020/2020-7 от 18.11.2020/ собственность. Указанный земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420В00774 от «17» августа 2022 г., заключенному с ПАО «Сбербанк»; дата полного погашения кредита: «25» марта 2026 г.

1.4. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети интернет на сайте <https://наш.дом.рф/> (на основании Постановления Правительства Российской Федерации № 1133 от 25.09.2018 «Об установлении адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»). Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что до заключения настоящего Договора он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларации и изменений к ним.

1.5. В целях настоящего Договора будут применяться следующие термины и определения:

1.5.1. **Жилым домом** по настоящему договору является: «Жилой дом по Воронежскому шоссе в г. Хабаровске», строительный номер № __, строительство которого ведет Застройщик на земельном участке площадью 21 781 кв. м. с кадастровым номером: 27:23:0011202:30, находящийся по адресу: г. Хабаровск, Воронежское шоссе.

Характеристики дома: этажность: 12, общая площадь: _____ кв. м., материал наружных стен и межэтажных перекрытий: дом выполнен из бескаркасных блоков со стенами из крупных каменных блоков и панелей с системой навесных вентилируемых фасадов; материал поэтажных перекрытий – сборные железобетонные; класс энергоэффективности «А++», сейсмостойкость: 6.

1.5.2. Объект долевого строительства/Квартира - жилое помещение - квартира со следующими характеристиками:

№ дома	
№ квартиры	

№ секции	
№ этажа	
Количество комнат	
Площадь помещений, в т.ч вспомогательных:	
Комната 1	
Комната 2	
Кухня - ниша	
Ванная	
Прихожая	
Наличие выхода на: балкон/лоджию/террасу (указать нужное)	
Площадь балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами (кв.м)	
Общая площадь Квартиры согласно действующим на момент подписания настоящего Договора проекта и сводов правил без учета летних помещений, согласно пункту 5 статьи 15 Жилищного Кодекса Российской Федерации предварительно составляет (кв.м)	
Проектная общая площадь с учетом летних помещений с применением понижающего коэффициента для летнего помещения (кв.м)	

Окончательные площадь и номер Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будут указаны в документе о передаче Объекта долевого строительства.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства указана в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства Застройщиком по настоящему договору в состоянии, определенном в Приложении №1 к настоящему Договору. Если в Приложении №1 какой-либо вид работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит.

1.6. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома: 4 квартал 2023 года.

1.7. Срок начала передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: 09.01.2024

1.8. Срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства: в течение шести месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию (до 30.06.2024). Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена Договора (цена Квартиры) составляет ____ (____) рублей __ копеек без налога НДС, и определяется как произведение цены 1 (одного) квадратного метра площади Квартиры из расчета ____ (____) рублей __ копеек за 1 кв.м. и общей проектной площади Квартиры в соответствии с пунктом 1.5.2 настоящего Договора.

2.2. Порядок расчетов:

Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в безналичном порядке в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в _____ (Эскроу-агент/Уполномоченный банк) 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 Законом №214-ФЗ, договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию. Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее _____ дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент. Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Банк (Эскроу-агент) в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента.

2.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона №214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона №214-ФЗ.

2.4. Цена Договора является твердой и может быть изменена по дополнительному соглашению сторон в соответствии со статьей 5 Закона № 214-ФЗ либо в случае корректировки площади Объекта долевого строительства в соответствии с данными органа технической инвентаризации в сторону ее увеличения. Если отклонение фактической общей площади с учетом летних помещений объекта долевого строительства от проектной площади будет больше или меньше, то Стороны осуществляют перерасчет цены Договора: производят возврат, либо дополнительную плату за всю разницу между фактической с учетом летних помещений и проектной площадью объекта долевого строительства в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения письменного требования одной из Сторон настоящего Договора. При проведении таких взаиморасчетов Стороны принимают стоимость 1 (одного) кв.м. фактической площади квартиры равной стоимости, установленной в пункте 2.1 настоящего Договора. При этом изменение размера общей проектной площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 5% не является существенным.

В случае доплаты цены Договора по перерасчету Участник долевого строительства производит такую доплату до подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.5. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату цены настоящего Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

2.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Застройщик обязан:

3.1.1. Осуществляет строительство Многоквартирного дома путем проведения комплекса мероприятий по организационному, техническому, финансовому и правовому обеспечению строительства согласно проектной документации в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц.

3.1.2. Производить целевое финансирование всех затрат, необходимых для строительства Многоквартирного дома и передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

3.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.1.4. После ввода Объекта в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства в сроки, согласно требованиям Закона N 214-ФЗ, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, при условии выполнения им обязательства по оплате цены Договора, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора.

3.1.5. Уведомить Участника по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручением Участнику лично под расписку либо путем отправления телеграммы, не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия квартиры, о готовности Квартиры к передаче и к принятию по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, а также о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

3.1.6. Выполнить иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

3.1.7. Обеспечить свободный доступ к информации (раскрывать информацию), предусмотренную Законом №214-ФЗ, в установленном действующим законодательством порядке.

3.1.8. Своевременно опубликовывать изменения к проектной декларации, предоставлять надлежащую и достоверную отчетность в контролирующий орган.

3.1.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

3.2. *Застройщик вправе:*

3.2.1. Передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в соответствии с настоящим Договором.

3.2.2. Внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства без дополнительного согласования с Участником.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе вносить незначительные изменения в проектную документацию, которые не ухудшают качество объекта долевого строительства, а также не делают его непригодным для использования. Данные изменения признаются сторонами допустимыми, не нарушающими условия данного Договора и не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики многоквартирного дома, изменение которых отражается в проектной документации на многоквартирный дом. При этом заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

3.2.3. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

3.2.4. В одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае и порядке, предусмотренном статьями 5 и 9 Закона № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Законом №214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

3.3. *Участник долевого строительства обязан:*

3.3.1. Своевременно и в полном объеме оплатить цену Договора, а также иные выплаты, в размере и сроки, установленные настоящим Договором.

3.3.2. Осуществлять необходимые действия для регистрации Договора и самостоятельно нести расходы по уплате своей части государственной пошлины на его регистрацию Договора, регистрацию изменений Договора и регистрации права собственности на Квартиру. Участник либо уполномоченное лицо Участника, действующее на основании доверенности, обязуется присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, обязан предоставить Застройщику действительный паспорт, представить в случае необходимости нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на совершение сделки.

3.3.3. В течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства и готовности Квартиры к передаче, Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

3.3.4. Принять участие в выборе способа управления многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации с даты подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

3.3.5. С момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства у Участника долевого строительства возникает обязанность по оплате за пользование жилым помещением (внесение платежей за жилое помещение и коммунальные эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества).

3.3.6. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами акта-приема передачи (или иного документа о передаче объекта долевого строительства), либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа

управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией Объекта и общего имущества дома соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества с момента передачи Объекта долевого участия Участнику по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

3.3.7. Самостоятельно и за свой счет осуществлять действия, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру, при этом Участник долевого строительства информирован о том, что согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру, в Едином государственном реестре недвижимости общая площадь квартиры будет указана без учета площади балконов, лоджий, веранд и террас.

3.3.8. Осуществлять эксплуатацию Квартиры в соответствии с утвержденными правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, являющейся неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче 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.

3.3.9. Выполнить иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором.

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства в объеме и порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, только в порядке и по основаниям, установленным Законом № 214-ФЗ.

3.4.3. Участники долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам (заключить договор уступки права требования) в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ и Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Уступка прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания между Сторонами передаточного акта (и иного документа о передаче объекта долевого строительства) либо до момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта, в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством. Действия по обеспечению процедуры регистрации Договора уступки права требования осуществляет Участник долевого строительства за свой счет. К новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора об уступке права требования, переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, при условии предварительного письменного согласования уступки соответствующего права требования по настоящему Договору с Застройщиком, в соответствии с пунктом 2 статьи 382, пунктом 2 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации. При уступке права требования после уплаты цены настоящего Договора, Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления оригинала зарегистрированного уполномоченным органом договора уступки, при этом Участник долевого строительства обладает информацией о последствиях несоблюдения положений части 3 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.4.4. Участник имеет иные права, установленные действующим законодательством и настоящим Договором.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме цены настоящего Договора, предусмотренной пунктом 2.1 настоящего Договора. Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата цены настоящего Договора произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. В течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан явиться для приемки Квартиры приступить к принятию Объекта долевого строительства и подписать передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства при условии выполнения им своих обязательств по настоящему Договору, приобретает в собственность Квартиру и долю в общем имуществе всех необходимых для эксплуатации Объекта внутренних и наружных инженерных сетей, коммуникаций, мест общего пользования и благоустройстве прилегающей территории, земельном участке, на котором расположен дом, в соответствии с проектом на строительство дома и проектной декларацией (далее – Доля в общем имуществе). Общее имущество Объекта определяется в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Право общей долевой собственности на Общее имущество Объекта принадлежит собственникам объектов долевого строительства вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Собственник Объекта долевого строительства не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на Общее имущество Объекта, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на Объект долевого строительства

Цена Договора, указанная в пункте 2.1 настоящего Договора, является достаточной для приобретения права собственности на Квартиру и Доли в общем имуществе.

Участник не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве многоквартирного дома, кроме права на приобретение в собственность Квартиры и Доли в общем имуществе.

4.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный законом срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, 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, указанного в части 3 статьи 8 Закона №214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, указанного в пункте 3.1.4 настоящего Договора, 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.

4.6. В процессе строительства Дома возможны отклонения в площади помещений, входящих в состав Квартиры и самой Квартиры. Такие отклонения признаются сторонами допустимыми при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется либо меняется в пределах, предусмотренных законодательством или настоящим Договором. При этом изменение размера общей площади Объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения на 5% и менее размера общей площади, указанного в пункте 1.5.2 настоящего Договора, не является существенным.

4.7. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства строительных недостатков, Стороны вправе составить Акт осмотра объекта долевого строительства (Квартиры), включающий перечень дефектов и/или недоделок.

В течение 3 (Трех) календарных дней с момента получения от Застройщика уведомления об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязуется явиться для повторной приемки Квартиры и подписать передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

4.8. До подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства Участник долевого строительства не вправе производить в Квартире работы по отделке или

установке внутреннего оборудования. Участник вправе изменять планировку Квартиры (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки, схемы газопроводов и установку газовых приборов и т.п.) только в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, и после регистрации права собственности на Квартиру. Участник долевого строительства не имеет права вносить изменения в архитектурное решение фасада и несущие элементы конструкции многоквартирного дома, а также устанавливать любое оборудование на внешние стены здания, без согласования уполномоченных органов и организаций.

5. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

5.1 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2 Стороны исходят из того, что свидетельством надлежащего качества Квартиры, ее соответствия требованиям технических регламентов и проектной документации, проектной декларации, техническим нормам и правилам является «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», выданного соответствующим органом, согласно Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.3 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составлять пять лет со дня передачи объекта долевого строительства,

5.4 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства составлять три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в Многоквартирном доме.

5.5 Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока

5.6 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства 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.

5.7 В случае обнаружения недостатка Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан письменно обратиться к Застройщику, предъявив при этом копию документа, подтверждающего право собственности на Объект долевого строительства.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.3. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. Под такими обстоятельствами Стороны понимают: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), силу ветра и уровень осадков в

месте исполнения обязательств по настоящему Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты; издания актов органов государственной власти (в т.ч., но не исключительно, любой указ, распоряжение или письменную директиву любого государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора или сам многоквартирный дом (здание), независимо от того, выйдет ли этот документ в форме закона, распоряжения или письменной директивы компетентного государственного органа, под юрисдикцией которого находится любая из Сторон настоящего Договора, которые препятствуют выполнению Сторонами настоящего Договора); изменения в установленном порядке проекта строительства в связи с изменением требований законодательства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения, и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон).

При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

7. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. По окончании строительства Многоквартирному дому и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством Российской Федерации. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Данные сведения будут указаны в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства (в том числе одностороннем акте приема-передачи объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

7.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (в том числе одностороннему акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

7.3. Участник долевого строительства не заблуждается в отношении цены Договора, существа Договора, его существенных условий, последствий неисполнения обязательств, а также последствий исполнения обязательств.

Участник долевого строительства подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую, полную и удовлетворяющую его информацию в отношении Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора, подтверждает, что ознакомился с проектной документацией и проектной декларацией многоквартирного дома до подписания настоящего Договора. Участнику понятно содержание данных документов. Также, Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

7.4. Участник дает свое безусловное согласие на установление на земельном участке, указанном в пункте 1.5.1 настоящего Договора, сервитута в пользу соответствующим эксплуатирующим организациям, необходимого для прокладки (строительства) и эксплуатации наружных инженерных сетей и считается надлежащим образом уведомленным о его установлении.

7.5. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, указанного в пункте 1.5.1 настоящего Договора и на постановку вновь образованных земельных участков на кадастровый учет, тем самым подтверждая, что его право на общее имущество не будет распространяться на отмежеванные части земельного участка, а также на строения, расположенные на них, за исключением участка, относящегося непосредственно к многоквартирному жилому дому, указанному в пункте 1.5.1 настоящего Договора, с прилегающей территорией, предназначенной для благоустройства, обслуживания и эксплуатации жилого комплекса.

Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел, выдел Земельного участка, на котором располагается Многоквартирный дом, не требуется.

7.6. Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации

Федерации. Участник долевого строительства дает свое безусловное согласие на такие изменения и (или) корректировки проектной документации.

7.7. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по данному Договору: - заключение Договоров счетов эскроу с уполномоченным банком, указанным в пункте 2.2 настоящего Договора.

7.8. Застройщик гарантирует, что им не заключено и не будет в период действия настоящего Договора заключено договоров (соглашений), предусматривающих право иных лиц на получение от Застройщика объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.5.2 настоящего Договора. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.5.2 настоящего Договора, на момент заключения настоящего Договора не принадлежит третьим лицам, не отчужден, не заложен, в споре, под запретом (арестом) не состоит.

7.9. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он обладает надлежащей правоспособностью для заключения Договора и иных предусмотренных настоящим Договором документов, соглашений, сделок, для совершения необходимых юридических и фактических действий, не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

7.10. Настоящим Участник долевого строительства заявляет, что на момент подписания Договора:

- отсутствуют обстоятельства, позволяющие оспорить Договор по основаниям, установленным Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- он не преследует цели причинения вреда имущественным правам и (или) ущемления интересов иных его кредиторов;
- в суд не подано заявление о признании его банкротом;
- в отношении него не возбуждена процедура банкротства.

В случае возникновения обстоятельств, указанных в настоящем пункте, Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента их возникновения.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до исполнения сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению сторон. При этом срок и порядок возврата денежных средств осуществляется по соглашению сторон.

8.3. Порядок и основания расторжения Договора при одностороннем отказе от его исполнения одной из сторон Договора осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением, с описью вложения.

8.5. В случае, если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, а также в случае, если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

8.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 8.5 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования (предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку). При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика

сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с пунктом 8.4 настоящего Договора.

8.7. В случае отказа уполномоченного банка, указанного в пункте 2.2 настоящего Договора, от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с клиентом, являющимся стороной Договора участия в долевом строительстве, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", другая сторона Договора участия в долевом строительстве может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты таких изменений письменно извещать друг друга. В случае неисполнения данного требования, виновная сторона несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции, направленной добросовестной стороной.

9.2. Сторонами признается отправка корреспонденции надлежащей, если она направлена по адресу, отраженному в настоящем Договоре заказным письмом с уведомлением с описью вложения либо путем отправки телеграммы. Застройщик не обязан осуществлять поиск Участника долевого строительства при смене места жительства. Уведомление со стороны Застройщика (за исключением формы направления уведомлений, установленных Законом 214-ФЗ), также считается надлежащим в случае его направления любым способом или публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

9.2.1. Почтовая корреспонденция либо телеграмма считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает, в следующих случаях:

- 1) адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- 2) несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- 3) корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- 4) корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- 5) имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

9.3. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме или в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и считаются заключенными (вступившими в силу) с даты такой регистрации.

9.4. Споры и разногласия, возникающие из настоящего Договора, будут разрешаться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. В случае недостижения согласия спор передается на рассмотрение в суд, согласно правилам подсудности либо если Участник является юридическим лицом, то спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

9.5. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных (гражданство, фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, паспортные данные, адрес прописки, семейное положение, номер телефона, ИНН, СНИЛС) их передачу третьей стороне, в том числе государственным органам, без передачи в сеть общего пользования Интернет, в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора и в течение пятилетнего гарантийного срока на объект долевого строительства.

Участник долевого строительства также дает согласие на рассылку по сети подвижной радиотелефонной связи текстовых сообщений. Отзыв согласия на обработку персональных данных осуществляется на основании заявления, но не ранее даты прекращения Договора участия в долевом строительстве /даты исполнения обязательств, в соответствии с настоящим Договором. При этом Оператор обязан прекратить их обработку или обеспечить прекращение такой обработки (если обработка персональных данных осуществляется другим лицом, действующим по поручению оператора) в порядке и в срок, установленный Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных».

9.6. Застройщик осуществляет идентификацию физических (их представителей, выгодоприобретателей) и юридических лиц (представителей, бенефициарных владельцев), а так же при оплате денежных средств иным лицом не участвующих в сделке, в соответствии с требованиями 115-ФЗ от 07.08.2001 «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

9.7. Вся переписка Сторон, включая проекты настоящего Договора, предшествующая подписанию настоящего Договора, утрачивает силу с даты подписания Договора и не может быть принята во внимание при толковании условий Договора и выяснении истинной воли Сторон.

9.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

9.9. Приложения к настоящему Договору:

9.9.1. Приложение №1 - поэтажный план Квартиры № __. План Квартиры №__.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ю-Девелопмент» ИНН 2724226895 КПП 272401001 ОГРН 1182724002900 р/счет 40702810801460001182 Банк филиал Приволжский ПАО Банк «ФК ОТКРЫТИЕ» к/с 30101810300000000881 Почтовый адрес 420111, Республика Татарстан, г. Казань, а/я 259 Юридический адрес: 680032, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Автономная, д.6А, пом.14 e-mail: rual-kazan@mail.ru	ФИО Паспорт: серия № Выдан: Дата выдачи: Код подразделения Дата рождения: Место рождения: Зарегистрирован по адресу:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от _____

Характеристика Объекта долевого строительства, право на которую возникает у Участника долевого строительства при исполнении условий договора № __ от «__» _____ 2022 г. на долевое участие в строительстве жилого дома в Краснофлотском районе г. Хабаровска I, II очереди строительства»:

В общую цену Объекта долевого строительства входит:

В общую цену Объекта долевого строительства входит:

1. Установка пластиковых окон с 2-х-камерным стеклопакетом без устройства откосов и подоконников.
2. Остекление балконов и лоджий.
3. Установка входной двери в квартиру.
4. Устройство в границах Объекта долевого строительства перегородок по периметру помещений туалетов и ванных комнат/
5. Электроразводка по всей квартире с установкой конечных приборов (розеток, выключателей).
Установка электросчетчика в этажном распределительном щитке.
6. Монтаж систем противопожарной сигнализации.
7. Монтаж стояка системы канализации без внутренней разводки.
8. Монтаж стояков систем горячего и холодного водоснабжения с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения.
9. Монтаж системы отопления с установкой счетчика учета тепла, отопительных приборов с запорно-регулирующей арматурой.
10. Устройство гидроизоляции в санузлах без устройства цементной стяжки в квартире.
11. Подводка сетей (домофон, интернет, многоканальная антенна) до распределительного этажного щита слаботочных сетей.

Виды работ, не вошедшие в данный перечень, выполняются Дольщиками самостоятельно.

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

ООО СЗ «Ю-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН КВАРТИРЫ № _____

ПЛАН КВАРТИРЫ № _____

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО СЗ «Ю-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: