

ДОГОВОР № __
долевого участия в строительстве объекта
"Жилой дом с подземной автопарковкой по ул. Юности в Индустриальном районе
г. Хабаровска"

г. Хабаровск

" __ " _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ю-Сити", именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Ковальского Александра Борисовича, действующего на основании Устава, и Гражданин РФ _____, место рождения: _____, дата рождения: _____ г., паспорт _____, выдан _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС _____, ИНН _____, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, действующий от своего имени, в дальнейшем именуемые Стороны, заключили настоящий договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, 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" (далее ФЗ № 214-ФЗ).

1.2. Правовым основанием для заключения настоящего договора является:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее право собственности (запись №27:23:0050403:396-27/020/2020-2) на земельный участок с кадастровым номером **27:23:0050403:396**, общей площадью 5 069 кв. м, расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка, Ориентир – перекресток дорог. Земельный участок находится примерно в 250 метрах от ориентира по направлению на север. Почтовый адрес ориентира Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Юности - ул. Краснореченская. Застройщиком осуществляется строительство объекта недвижимости, на основании разрешения на строительство № 27-23-101-2020 от 15.12.2020 года, выданного департаментом архитектуры, строительства и землепользования администрации г. Хабаровска.

Проектная декларация опубликована на сайте наш.дом.рф.

1.3. Объект недвижимости – **"Жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Юности в Индустриальном районе г. Хабаровска"** – состоит из 3-х секций (подъездов): 11 этажей, включая 1 подземный этаж (автопарковка), общая площадь Объекта недвижимости составляет 11 258,18 кв. м в том числе общая площадь квартир с учетом лоджий и балконов с понижающим коэффициентом 6 925,80 кв. м. Материал наружных стен Объекта недвижимости – кирпичные с облицовкой кирпичом и утеплителем; поэтажные перекрытия – сборные железобетонные плиты, класс энергоэффективности – А, сейсмостойкость – 6 баллов.

1.4. Участник долевого строительства - гражданин РФ, либо юридическое лицо, вносящий(ее) Застройщику денежные средства для строительства объекта **"Жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Юности в Индустриальном районе г. Хабаровска"**.

1.5. Указанный в п. 1.3. настоящего договора адрес является строительным адресом объекта долевого строительства. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости ему будет присвоен почтовый адрес.

1.6. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", законодательством Российской Федерации о защите прав потребителей, постановлением правительства РФ № 442 от 23.03.2022 г. (при условии продления его срока действия до момента передачи объекта долевого строительства).

1.7. 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" Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в АО «Альфа-Банк».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать соответствующий объект долевого строительства **в собственность** Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства **в собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

2.2. Объект долевого строительства – жилое помещение – ____-комнатная, расположенная на ____ этаже, номер подъезда ____, имеющая строительный (условный) № ____, общую проектную площадь ____ кв. м (общая проектная площадь квартиры – ____ кв. м, площадь лоджии (балкона) с понижающим коэффициентом – ____ кв. м (Приложение №1)), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Наименование помещений и проектная площадь:

- жилая комната – ____ кв. м

- кухня – ____ кв. м

- санузел – ____ кв. м

- коридор – ____ кв. м

Окончательное определение объекта долевого строительства, в части площади, производится после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства и результатам технической инвентаризации.

2.3. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.4. Срок окончания строительных работ 15 декабря 2023 года. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в срок до 30.06.2024 года. Стороны согласовали, что возможно досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств перед Участником долевого строительства по получению разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передаче объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.5. Расходы по государственной регистрации договора участия в долевом строительстве несет Участник долевого строительства и Застройщик. Регистрация права собственности на объект долевого строительства осуществляется за счет Участника долевого строительства.

2.6. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату заключения настоящего договора.

2.7. Застройщик вправе без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости, если такие изменения не влекут существенного изменения параметров Объекта долевого строительства, указанных в п. 2.2. настоящего договора. Стороны признают, что внесение вышеуказанных изменений в проектную документацию после заключения настоящего договора не является нарушением обязанности Застройщика о предоставлении полной и достоверной информации о строящемся объекте и не является основанием для привлечения Застройщика к ответственности при условии, что такие изменения были внесены в проектную декларацию и опубликованы в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора – сумма денежных средств, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства, денежных средств на возмещение расходов (процентов) по целевым кредитам и другим привлеченным денежным средствам на строительство объекта долевого строительства, денежных средств на уплату затрат по регистрации договоров долевого участия, денежных средств на оплату услуг Застройщика.

3.3. Цена договора составляет ____ (_____) рублей.

3.4. Стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет ____ (_____) рублей.

3.5. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства согласно п.п. 3.5.3. настоящего договора в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в АО «Альфа-Банк» (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее – Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 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 Застройщиком, Участником долевого строительства (Депонентом) и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

3.5.1. Банк Эскроу-агент: АО «АЛЬФА-БАНК». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1326, место нахождения: Российская Федерация, 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; почтовый адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810200000000593, ИНН 7728168971, БИК 044525593, адрес электронной почты ESCROW_ODO@alfabank.ru, телефон: 8 800 200 0000 (далее по тексту – "Банк"/"Эскроу-агент"/"Акцептант").

Участник долевого строительства (Депонент): _____.

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик

"Ю Сити".

Сумма: ____ (_____) **рублей.**

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: согласно п.п. 3.5.3. настоящего договора, до ввода в эксплуатацию объекта недвижимости.

Срок условного депонирования денежных средств: до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства.

Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

3.5.2. После полного погашения задолженности по указанному Договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Ю-Сити"** ИНН 2721248971, КПП 272401001, ОГРН 1202700018905, р/с 40702810220000007649, филиал "Хабаровский" АО "Альфа-Банк", БИК 040813770, к/с 30101810800000000770

3.5.3 Оплата цены договора производится за счет:

- за счет собственных средств в размере ____ (_____) **рублей** путем перечисления на специальный эскроу счет на цели оплаты строительства квартиры, указанной в п.2.2. настоящего договора не позднее 20 (двадцати) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора Управлением Росреестра по Хабаровскому краю.

3.6. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) адресуют АО «АЛЬФА-БАНК» предложения (оферты) заключить Договор счета эскроу на условиях "Правил открытия и обслуживания счета эскроу в валюте Российской Федерации и иностранной валюте в АО «АЛЬФА-БАНК», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве" и Договора участия в строительстве путем открытия АО «АЛЬФА-БАНК» счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу на условиях Договора участия в долевом строительстве и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами.

3.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

3.8. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

3.9. Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию на момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, окончательная (фактическая) общая площадь подлежащая передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства превысит площадь, указанную в п. 2.2. настоящего договора, то Участник долевого строительства до подписания передаточного акта на объект долевого строительства производит доплату Застройщику, исходя из стоимости 1 кв. м общей площади указанной в разделе 3.4., путем внесения дополнительных денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 3.5.2. настоящего договора. В случае, если на момент доплаты счет эскроу не закрыт и является действующим, перечисление денежных средств необходимо производить на счет эскроу.

Если по данным органа, осуществляющего техническую инвентаризацию на момент ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, окончательная (фактическая) общая площадь подлежащая передаче Участнику долевого строительства объекта долевого строительства будет меньше площади, указанной в п. 2.2. настоящего договора, то Застройщик в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента перечисления Застройщику Эскроу – агентом депонированных денежных средств, производит возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченной стоимости объекта долевого строительства, исходя из стоимости 1 кв. м общей площади указанной в разделе 3.4. настоящего договора.

Уменьшение общей площади объекта долевого строительства в результате перепланировки, производства ремонтно-отделочных работ Участником долевого строительства после передачи ему квартиры по акту приема-передачи, не является основанием для пересчета стоимости объекта долевого строительства и предъявления Застройщику требования о возврате излишне уплаченной по настоящему договору суммы.

3.10. Нарушение Участником условий оплаты, установленных п.3.5., п. 3.9. настоящего договора, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном п.4. и 5 ст.5, ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". Договор считается расторгнутым со дня направления

Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение объекта долевого строительства.

3.11. На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства.

Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство объекта долевого строительства могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнять свои обязательства по договору.

4.1.2. Своевременно представить в регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации договора.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства для строительства им объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией, а так же на цели, указанные в пункте 3.2. настоящего договора.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок до 30.06.2024 июля 2024 года при условии полной оплаты цены договора, включая разницу в площади объекта долевого строительства в соответствии с п.3.9 настоящего договора.

Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о передаче объекта долевого строительства.

4.1.5. Для выполнения строительства объекта Застройщик производит следующие виды работ: - фундамент, каркас, наружные стены, перекрытия, кровля, установка входной двери, окна – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом без внутренней отделки откосов и без установки подоконной доски, проектом не предусмотрена отделка помещений, кроме помещений общего пользования, межкомнатные перегородки – не устанавливаются, кроме зон санузла и ванной, энергоснабжение - прокладка электропроводов до квартирного электрощита, отопление – стальные радиаторы, поквартирный учет электроэнергии, тепла, вентиляция, монтаж стояков горячего и холодного водоснабжения, установка счетчиков учета холодной и горячей воды, телефонизация, интернет – до этажного электро-слаботочного щита, наружные сети, благоустройство.

4.1.6. В случае если строительство объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик обязан внести изменения в проектную декларацию и направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и уведомить Участника долевого строительства об изменении срока передачи объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением, подлежащим государственной регистрации.

4.1.7. Заблаговременно известить Участника долевого строительства о готовности объекта долевого строительства к приему – передаче. Застройщик не несет ответственности за просрочку передачи объекта, произошедшую по вине (инициативе) Участника долевого строительства. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный в извещении срок или немотивированном отказе от его принятия, а также в случае его неявки для подписания акта приема – передачи, Застройщик по истечении двух месяцев с даты, указанной в извещении о приеме-передаче объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, а также бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.1.8. Предоставить Участнику долевого строительства необходимый пакет документов для

оформления права собственности на объект долевого строительства после постановки его на кадастровый учет и присвоения многоквартирному жилому дому почтового адреса.

4.1.9. Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства (Депоненту) передать АО «Альфа-Банк» Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Застройщиком и Участником долевого строительства).

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить платежи по настоящему договору.

4.2.2. Приступить к приемке объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 5 (пяти) дней с момента получения уведомления, сообщения Застройщика о готовности объекта к передаче.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства немедленно известить об этом Застройщика.

Выявление недостатков объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и не делают его не пригодным для проживания, не является основанием для отказа от приема - передачи.

4.2.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акт приема-передачи объекта долевого строительства.

4.2.5. До подписания акта приема-передачи объекта недвижимости самостоятельно не производить работы, связанные с перепланировкой.

4.2.6. Предоставить в АО «Альфа-Банк» Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством РФ порядке, как документ, содержащий оферту Застройщика о заключении договора счета эскроу, в течение 10 (десяти) дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве.

Предоставляя в АО «Альфа-Банк» Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Застройщиком и Участником долевого строительства) Участник долевого строительства действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Застройщика в части оферты Застройщика на основании предоставленных Застройщиком полномочий.

Предоставление Участником долевого строительства в АО «Альфа-Банк» Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Застройщиком и Участником долевого строительства) оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

4.3. После передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию объекта долевого строительства, а так же участвовать в расходах по содержанию общего имущества в объекте недвижимости, в котором располагается объект долевого строительства, соразмерно доли в праве общей долевой собственности на это имущество. Для чего Участник долевого строительства обязан заключить с эксплуатирующей организацией договор о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию объекта недвижимости в котором располагается объект долевого строительства, прилегающей территории.

4.4. Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией объекта недвижимости.

4.5. В течение 5 (пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора Участник долевого строительства обязан обратиться совместно с Застройщиком с заявлением о государственной регистрации настоящего договора в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю.

4.6. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

4.7. Заемщик (Покупатель) оплачивает Застройщику (Продавцу) неустойку и иные возможные выплаты (компенсации), предусмотренные договором, за счет собственных денежных средств.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

5.2. Застройщик гарантирует качество объекта долевого строительства условиям настоящего договора в течение 5 (пяти) лет со дня подписания акта приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания первого передаточного акта с одним из Участников долевого строительства. Гарантийный срок на приборы учета (электросчетчики, счетчики воды), стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливаются в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями оборудования. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что 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.

Гарантированный срок службы оконных и балконных блоков в том числе фурнитуры, составляет 1 (один) год с момента ввода объекта в эксплуатацию, при условии соблюдения потребителем правил эксплуатации, а также области применения, установленной в нормативной и проектной документации.

5.3. В случае если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к существенному ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику исключительно требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока, в том числе, с учетом даты начала течения гарантийного срока, установленной в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства.

Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подпунктами 2,3 пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

5.4. Участник долевого строительства обязан обеспечить доступ Застройщику и (или) привлеченным им третьим лицам для устранения недостатков в гарантийный период. В случае не допуска Застройщика и (или) привлеченного им третьего лица в квартиру для устранения недостатков в гарантийный период, в том числе в случае необоснованного не согласия со способами и сроками их устранения, обязательства Застройщика, в части заявленных недостатков, считаются выполненными надлежащим образом. Необоснованный отказ Участника долевого строительства Застройщику в доступе в квартиру для устранения недостатков (дефектов) в гарантийный период является основанием для освобождения Застройщика от ответственности, предусмотренной действующим законодательством за нарушение сроков устранения недостатков (штраф, неустойка, убытки, компенсация морального вреда).

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.

6.2. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления установленного настоящим договором срока передачи объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о готовности объекта долевого строительства к передаче (по почте заказным письмом с уведомлением или вручает лично под расписку). Дополнительно Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства объекта долевого строительства и готовности его к передаче, также путем смс информирования и посредством размещения указанной информации на сайте Застройщика.

Застройщик обязан передать объект долевого строительства, инструкцию по эксплуатации объекта, которая содержит необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, не позднее предусмотренного договором срока.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию согласно п. 4.2.2. настоящего договора.

6.5. После подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства несет ответственность за производство переоборудования и перепланировки объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6.6. После подписания акта приема-передачи Участник долевого строительства возлагает на себя обязанности, связанные с содержанием объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивает коммунальные и иные услуги по содержанию, а также несет другие обязанности, предусмотренные настоящим договором и действующим законодательством.

6.7. В случае, если Участник долевого строительства уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, Застройщик, надлежащим образом исполнивший свои обязательства по договору, освобождается от уплаты неустойки (пени).

6.8. Передача Участнику долевого строительства документов для оформления права собственности на объект долевого строительства (передаточного акта, инструкции по эксплуатации) производится в офисе Застройщика в рабочие часы. При уклонении Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в указанный в извещении срок или немотивированном отказе от его принятия, а также в случае его неявки для подписания акта приема – передачи, Застройщик по истечении двух месяцев с даты, указанной в извещении о приеме-передаче объекта долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства, при этом риск случайной гибели объекта долевого строительства, а также бремя его содержания признается перешедшим к Участнику долевого строительства. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче объекта долевого строительства.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены договора.

7.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства полной цены договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством.

7.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В течение 3 (трех) календарных дней после государственной регистрации договора уступки прав требования в регистрирующем органе Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику один экземпляр договора уступки с отметкой о государственной регистрации такой сделки.

7.4. Уступка прав требования по договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТОРОН (ФОРС-МАЖОР)

8.1. 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 непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

8.2. В соответствии с действующим законодательством Стороны настоящего договора несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

8.3. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень

осадков в месте исполнения обязательств по договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами настоящего договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, специальные военные операции, террористические акты, пандемия и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

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

9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ.

9.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего договора возможен только в случае и порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации.

9.3. В случае расторжения настоящего договора в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы, понесенные Застройщиком по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию в соответствии с действующим законодательством, путем перечисления на расчетный счет Застройщика, либо путем удержания из суммы, подлежащей возврату Участнику долевого строительства.

9.4. Участник долевого строительства не вправе расторгнуть договор, если Застройщик исполняет перед Участником долевого строительства свои обязательства надлежащим образом и соответствует всем требованиям, предусмотренным ФЗ-214 от 30.12.2004 года, изменениями и дополнениями к нему.

9.5. В случае наступления оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, прекращения отказа от исполнения договора сторонами), денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства в соответствии с договором счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив АО «АЛЬФА-БАНК» о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор составлен в одном экземпляре.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

10.4. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности, с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования спора.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора, с обязательным соблюдением претензионного порядка урегулирования спора.

10.6. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу, электронной почте с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

10.7. В отношении своих персональных данных Участник долевого строительства, заключая настоящий договор, дает тем самым в соответствии с п.1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ "О персональных данных" согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участник долевого строительства не возражает против получения информационных сообщений от Застройщика на указанный им адрес электронной почты или мобильный телефон.

10.8. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной документацией на строительство объекта долевого строительства, подготовленной Застройщиком. Содержание проектной документации Участнику долевого строительства понятно,

возражений не имеется.

10.9. При изменении данных Участника долевого строительства, указанных в разделе 13 настоящего договора, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (пяти) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые данные.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств по нему. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- Приложение № 1 – план объекта долевого строительства

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ООО "СЗ "Ю-Сити"

Участник долевого строительства

680022, г. Хабаровск, ул. Большая, 92,
помещ./этаж 8/4, тел. 730-730,
ИНН 2721248971, КПП 272401001,
ОГРН 1202700018905,
р/с 40702810220000007649,
филиал "Хабаровский" АО "Альфа-Банк"
БИК 040813770, к/с 3010181080000000770
Электронная почта: realstroy27@mail.ru

_____ А.Б. Ковальский