

# ДОГОВОР №1

## УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Омская область, с. Троицкое

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Молодежный»**, в лице Директора Общества Софронова Дмитрия Сергеевича, действующего на основании Устава Общества, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны и

**Гражданин РФ** \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_,

зарегистрированный(ая) по адресу: село Троицкое ул. Бульвар Школьный дом 2 квартира 7, действующий от своего имени, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, а по отдельности **«Сторона»**, заключили настоящий Договор (далее по тексту **«Договор»**) о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ ДОГОВОРА И ИХ ТОЛКОВАНИЕ

**1.1. Объект недвижимости (или Объект)** - «Комплексная жилая застройка с объектами инфраструктуры», по адресу: Омская область, Омский район село Троицкое ул. Бульвар Школьный ,3, 1-я очередь строительства (корпус №1), строящийся (создаваемый) с привлечением денежных средств Участника на земельном участке с кадастровым номером 55:20:220302:7530.

После окончания строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес, который будет определен в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в Омской области.

Строительство Объекта недвижимости осуществляется на земельном участке с кадастровым номером: 55:20:220302:7530, принадлежащем Застройщику на праве собственности (далее – **«Земельный участок»**), на основании Договора купли-продажи земельного участка с отсрочкой платежа, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Омской области 14.07.2023, номер регистрации 55:20:220302:7530-55/092/2023-3. Общая площадь Земельного участка 7113+-30 кв.м.; Дата присвоения кадастрового номера: 02.06.2023; Местоположение: Омская область, Омский р-н, с. Троицкое, Российская Федерация; Категория земель: Земли населённых пунктов; Виды разрешенного использования: **«Среднеэтажная жилая застройка»**.

Строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств **Акционерного общества Ингосстрах Банк (АО Ингосстрах Банк) в соответствии с Договором об открытии кредитной линии № 018/2024-РЛ00-00 от «22» августа 2024 года.** Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта, находится в залоге/ипотеке у АО Ингосстрах Банк по Договору об ипотеке № 018/2024-ЗН01-00 от «22» августа 2024г. зарегистрированного 26.08.2024 г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Омской области, номер регистрации 55:20:220302:7530-55/092/2024-5.

Последующая ипотека, иное обременение Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия АО Ингосстрах Банк.

**1.2. Объект долевого строительства (или Квартира)** – **Квартира** – жилое помещение в виде 2-х комнатной квартиры, номер \_\_, в секции \_\_, проектной общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже Объекта, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника.

**1.2.1. Проектная площадь Квартиры с учетом площадей не отапливаемых помещений (проектная площадь Квартиры)** – сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры),

включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, с учетом балконов (с коэффициентом 0,3), лоджий (с коэффициентом 0,5), веранд и террас, что соответствует \_\_\_\_ комнатной квартире, номер \_\_, в секции \_\_\_\_ проектной площадью с учетом площадей не отапливаемых помещений \_\_\_\_\_ кв.м, расположенной на \_\_\_\_\_ этаже Объекта недвижимости.

**1.2.2. Фактическая площадь Объекта долевого строительства (Квартиры)** - сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, уточненная Сторонами на основании данных, полученных в результате обмеров Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства кадастровым инженером.

**1.2.3. Проектная общая площадь Квартиры** – сумма площадей всех частей жилого помещения (Квартиры), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, которая определена на основании проектной документации.

Проектная общая площадь Квартиры и Фактическая площадь Квартиры используются для определения окончательной Цены Договора в случае, предусмотренном п. 5.3. Договора, и для проведения Сторонами взаиморасчетов на основании п. 5.3.1. Договора.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая площадь Квартиры на момент передачи Квартиры Участнику может отличаться от Проектной общей площади Квартиры в большую или в меньшую сторону.

Сторонами допускается отклонение Фактической площади Квартиры от Проектной общей площади Квартиры (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов). Указанные отклонения в площади не являются недостатками (дефектами).

**1.3. Застройщик** и/или Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Молодежный», имеющее на праве собственности Земельный участок (п. 1.1. Договора), использующее свои средства и привлекающее средства иных лиц, Участника настоящего Договора и других участников долевого строительства для строительства (создания) на указанном Земельном участке Объекта и сопутствующей инфраструктуры, на основании полученного Разрешения на строительство (№ 55-20-05-2024, выдано 28.02.2024г. Администрацией Троицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области).

Проектная декларация, включающая информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Объекта недвижимости, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: [наш.дом.рф/сервисы/каталог новостроек/объект/61392](http://наш.дом.рф/сервисы/каталог новостроек/объект/61392)

**1.4. Разрешение на строительство** – документ, удостоверяющий право Застройщика осуществить строительство Объекта недвижимости в соответствии с утвержденной проектной документацией.

**1.5. Строительная площадка** – указанный в п. 1.1. Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка с отсрочкой платежа, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Омской области 14.07.2023, номер регистрации 55:20:220302:7530-55/092/2023-3.

**1.6. Общая площадь Объекта недвижимости** – сумма площадей (полезных, общего пользования, инженерного назначения) всех этажей (в том числе технического, подвального и чердачного) Объекта недвижимости.

**1.7. Общая площадь квартир** – сумма площадей всех частей жилых помещений (квартир) Объекта недвижимости, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в квартирах, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**1.8. Регистрирующий орган** – Федеральный орган исполнительной власти (в т.ч. его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации, осуществляющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

**1.9. Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Объекта недвижимости градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

**1.10. Эскроу-агент** – уполномоченный банк: АО Ингосстрах Банк.

**1.11. Проектная декларация** – информация о Застройщике и о Проекте, которая размещена в сети Интернет.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**2.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости передать Участнику Объект долевого строительства, с последующим оформлением в собственность Участника (оформление права собственности осуществляется Участником самостоятельно за свой счет, если настоящим Договором не предусмотрено иное). Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять у Застройщика Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**2.2.** Настоящий Договор заключен в соответствии с:

- Гражданским Кодексом Российской Федерации (далее – «ГК РФ»);
- Федеральным законом Российской Федерации 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» (далее – «Закон об участии в долевом строительстве»);
- Федеральным законом Российской Федерации от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**2.3.** Правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

- Разрешение на строительство № 55-20-05-2024, выдано 28.02.2024г. Администрацией Троицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

**2.4.** Застройщик раскрывает информацию, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве, путем размещения ее в Единой информационной системе жилищного строительства.

## **3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**3.1.** Объект недвижимости расположен по адресу: \_Омская область Омский район село Троицкое ул.Бульвар Школьный, 3.

**3.2.** Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Объекта. После окончания строительства Объекту будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта, Объекту долевого строительства присваиваются фактические характеристики.

**3.3.** План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас и т.п.), местоположение на этаже, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади Объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее – основные характеристики Объекта недвижимости), назначении Объекта долевого строительства, об этаже,

на котором расположен Объект долевого строительства, о его общей площади, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас (далее – основные характеристики Объекта долевого строительства) отражены в Приложении №1 к настоящему Договору.

#### **4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН**

**4.1.** Объект долевого строительства, причитающийся Участнику по настоящему Договору, определен Сторонами в виде \_\_\_\_ комнатной квартиры, условный номер \_\_\_\_, в секции \_\_\_\_, проектной общей площадью Квартиры \_\_\_\_\_ кв.м, расположенной на \_\_\_\_ этаже Объекта недвижимости.

Стороны принимают во внимание, что номер Квартиры является условным и может быть изменен при кадастровом учете Квартиры.

Фактический размер площади Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику по завершении строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию, будет уточнен Сторонами на основании данных, полученных в результате обмеров Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства кадастровым инженером.

**4.2.** Право собственности Участника на Объект долевого строительства после передачи Участнику Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации.

**4.3.** Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 5 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 5 настоящего Договора.

Участник в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления дубликата Договора уступки и выписки из Единого государственного реестра недвижимости, полученного(-ых) в Регистрирующем органе или МФЦ, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 5 настоящего Договора, Участник вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии получения письменного разрешения / согласования Застройщика для совершения уступки прав требования и обязательств по настоящему Договору.

Участник уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

**4.4.** Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, 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.

**4.5.** Участник уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого

строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

Стороны согласовали и, подписывая настоящий Договор, Дольщик выражает свое согласие на то, что после завершения строительства Объекта и передачи ему Объекта долевого строительства у Дольщика возникает право на общее имущество Объекта, за исключением объектов инженерной, коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры (здания, сооружения, помещения, сети, линейные сооружения, оборудование и т.д.), которое не относится к общему имуществу собственников Объекта, в том числе:

- помещение трансформаторных подстанций (помещение и оборудования);
- сетей тепло-, водо-, газо-, электро- снабжения, канализации и ливневой канализации, а также линейных объектов и объектов капитального строительства (насосные станции, котельные, очистные сооружения, ТП, РТП, ГРП и т.д.);
- оборудования в Объекте, предназначенного для обслуживания, как строящегося Объекта недвижимости, так и иных объектов, принадлежащих третьим лицам на смежных земельных участках;
- газовой(-ых) котельной(ых), ее/их оборудования и газопровода, на земельных участках, смежных по отношению к земельному участку, а также крышные газовые котельные, расположенные на крыше Объекта;
- объекты социальной, коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, строительство которых осуществлялось Застройщиком для третьих лиц по Договору комплексного развития территории, инвестиционным соглашениям и иным сделкам.

**4.6.** Застройщик вправе уступить свои требования к Участнику полностью или частично без согласия Участника, в соответствии с действующим гражданским законодательством.

**4.7.** После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 Закона об участии в долевом строительстве, Объекта долевого строительства Участнику и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника на такой Объект долевого строительства и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – «Закон о государственной регистрации недвижимости») передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). В таком случае Застройщик после государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства направляет Участнику выписку из Единого государственного реестра недвижимости, с отметкой о государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства. Право на оформление права собственности Участника на Объект долевого строительства, возникает у Застройщика, при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору, подписания Сторонами Передаточного акта и/или составления одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном условиями настоящего Договора.

Стороны согласовали условие, что предусмотренный настоящим Договором двусторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства, может быть подписан каждой из Сторон с использованием квалифицированной электронной подписью (далее – «электронная подпись»).

Застройщик, в соответствии с п. 8.3.3 настоящего Договора, вправе подписать электронной подписью односторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства и обратиться за регистрацией права собственности на Объект долевого строительства за Участником в порядке, предусмотренном абз. 1 настоящего пункта Договора, в случае если Участник не принимает Объект долевого строительства.

Односторонний или двусторонний акт приема-передачи Объекта долевого строительства, подписанный электронной подписью, признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу (акту приема-передачи Объекта долевого строительства) на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью Стороны настоящего Договора, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА

**5.1.** Общий размер денежных средств, подлежащих уплате Участником (далее – «цена договора» и/или «Депонируемая сумма») на дату подписания настоящего Договора ориентировочно составляет сумму денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (НДС не облагается), исходя из получаемой Участником проектной общей площади квартиры, составляющей Объект долевого строительства, равной \_\_\_\_\_ кв.м.

**5.2.** Цена Договора, указанная в п. 5.1. настоящего Договора, оплачивается Участником за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (НДС не облагается) и за счет кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (НДС не облагается), предоставляемых \_\_\_\_\_, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., к/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, адрес местонахождения: \_\_\_\_\_, (далее по тексту – \_\_\_\_\_) согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ ДогДатаМесПроп года, заключенному в городе Омске, между Участником и \_\_\_\_\_ (далее по тексту – Кредитный договор) для целей приобретения Объекта недвижимости Участником.

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора на эскроу-счет, открываемый в АО Ингосстрах Банк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Акционерное общество Ингосстрах Банк (сокращенное наименование — АО Ингосстрах Банк),

место нахождения: г. Москва, ул. Сущевская, д. 27, стр. 1,

номер телефона: 8 (495) 7295555

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Молодежный» (сокращенное наименование – ООО «СЗ «Молодежный»).

**Депонент** – Участник

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (НДС не облагается) .

**Срок условного депонирования денежных средств - до 30.10.2025 г. включительно.**

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Реквизиты для перечисления денежных средств с эскроу-счета:

- в пользу Застройщика (Бенефициара): ООО «СЗ «Молодежный» (ИНН 5507282619), залоговый счет № 40702810801360001174, в АО Ингосстрах Банк, к/с 30101810845250000148, БИК 044525148.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Застройщик вправе в одностороннем порядке без обращения в суд расторгнуть настоящий Договор в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть

нарушение срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца.

**5.2.** Цена договора, указанная в п. 5.1. включает в себя: сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией (НДС не облагается) и денежных средств на оплату услуг Застройщика:

**5.2.1.** В соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, уплачиваемая Участником цена договора, указанная в п. 5.1. настоящего Договора, используется Застройщиком по своему усмотрению, в том числе для погашения целевых кредитов, целевых займов и уплаты процентов по полученным целевым кредитам и целевым займам, привлеченным Застройщиком для строительства Объекта недвижимости;

**5.2.2.** Сумма денежных средств на оплату услуг Застройщика формируется, как разница между ценой договора, указанной в п. 5.1. настоящего Договора, и суммой денежных средств, израсходованных Застройщиком на строительство Объекта недвижимости, и не включает расходы Участника по оплате государственной пошлины и иных расходов за регистрацию настоящего Договора и оформление права собственности Участника на Объект;

**5.2.3.** Текущее начисление услуг Застройщика осуществляется Застройщиком самостоятельно с учетом требований действующего законодательства в области бухгалтерского учета и налогообложения, оставшаяся сумма, после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Порядок текущего начисления стоимости услуг Застройщика определяется его учетной политикой.

**5.3.** Стороны пришли к соглашению, что Цена договора может быть изменена после заключения Договора в случае несовпадения фактической площади Квартиры, выявленной после проведенных результатов обмеров, и указанной в техническом плане с проектной общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора:

**5.3.1.** Если фактическая площадь Квартиры будет отличаться от проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора, то Стороны обязуются осуществить перерасчет цены договора, исходя из фактической площади;

**5.3.2.** Если фактическая площадь Квартиры окажется больше проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора, Участник обязуется произвести доплату Застройщику в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения Участниками уведомления о результатах обмеров кадастровым инженером, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение цены договора, указанной в п. 5.1. Договора, к величине проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора. При этом размер доплаты будет равен произведению вышеуказанной стоимости 1 (одного) квадратного метра и величины равной разнице между фактической площадью Квартиры и проектной общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора;

**5.3.3.** Если фактическая площадь Квартиры окажется меньше проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора, Застройщик в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента перечисления эскроу-агентом денежных средств Застройщику в порядке, предусмотренном ст.15.5. Федерального Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», возвращает Участнику разницу между фактически перечисленной им суммой по Договору, и суммой Договора, исчисленной по результатам замеров кадастровым инженером, исходя из стоимости 1 (Одного) квадратного метра Квартиры, которая определяется как отношение цены договора, указанной в п. 5.1. Договора, к величине проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора. При этом размер возвращаемых средств будет равен произведению вышеуказанной стоимости 1 (Одного) квадратного метра и величины равной разнице между проектной общей площадью Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора, и фактической площадью Квартиры;

**5.3.4.** Если фактическая площадь Квартиры будет отличаться от проектной общей площади Квартиры, указанной в п. 1.2.3. Договора, менее чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., то Стороны договорились перерасчет Цены Договора, не производить.

**5.4.** Перерасчет денежных средств, внесенных Участником по Договору, на основании последующих замеров кадастровым инженером, выполненных по вызовам Участника, не производится.

**5.5.** Стороны согласовали, что в Цену настоящего Договора не входит(-ят) стоимость финансирования, и/или проектирования и/или строительства, и/или реконструкции(-ия) объектов инженерной, коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры (здания, сооружения, помещения, сети, линейные сооружения, оборудование и т.д.), которое не относится к общему имуществу собственников Объекта, в том числе:

- помещение трансформаторных подстанций (помещение и оборудования);
- сетей тепло-, водо-, газо-, электро- снабжения, канализации и ливневой канализации, а также линейных объектов и объектов капитального строительства (насосные станции, котельные, очистные сооружения, ТП.РТП, ГРП и т.д.);
- оборудования в Объекте, предназначенного для обслуживания, как строящегося Объекта недвижимости, так и иных объектов, принадлежащих третьим лицам на смежных земельных участках;
- газовой(-ых) котельной(ых), ее/их оборудования и газопровода, на земельных участках, смежных по отношению к земельному участку, а также крышные газовые котельные, расположенные на крыше Объекта;
- объекты социальной, коммунальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, строительство которых осуществлялось Застройщиком для третьих лиц по Договору комплексного развития территории, инвестиционным соглашениям и иным сделкам.

**5.6.** В цену настоящего Договора не входят расходы (включая государственную пошлину), связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

## **6. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **6.1. Участник обязуется:**

**6.1.1.** Уплатить Застройщику цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 5 настоящего Договора;

**6.1.2.** В случае увеличения по результатам проведения обмеров Объекта недвижимости кадастровым инженером размера площади Объекта долевого строительства, причитающегося ему по настоящему Договору, внести дополнительные денежные средства в полном объеме в порядке и в сроки, предусмотренные п. 5.3.2. настоящего Договора;

**6.1.3.** Незамедлительно письменно заказным письмом с уведомлением известить Застройщика по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, об изменении своих персональных и контактных данных, указанных в настоящем Договоре. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса и персональных данных несет Участник долевого строительства.

**6.1.4.** Участник извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию, Объект эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления, определяемой при вводе Объекта в эксплуатацию.

После передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

Участник обязуется заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг, услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства,



прилегающей территории, услуг по управлению общим имуществом Объекта недвижимости. Уклонение Участника от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участника от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости;

**6.1.5.** До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в нем какие-либо работы по разрушению и переносу стен и перегородок, и иному изменению планировки, а также отделочные работы;

**6.1.6.** Письменно уведомлять Застройщика о желании уступить права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, с указанием всех контактных данных лица, которому уступаются права по настоящему Договору, включая паспортные данные и данные о месте регистрации (с приложением копии паспорта лица, в пользу которого производится уступка прав, заверенной подписью Участника);

**6.1.7.** Принять у Застройщика Объект долевого строительства по передаточному акту в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего письменного извещения;

**6.1.8.** После передачи Объекта долевого строительства произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести расходы, связанные с указанной регистрацией. В случае поступления запроса Застройщика об оплате государственной пошлины, с целью регистрации права собственности Участника на Объекта долевого строительства, в соответствии с условиями, указанными в п. 4.7. настоящего Договора – оплатить государственную пошлину или компенсировать расходы Застройщика, связанные с оплатой государственной пошлины, необходимой для регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства;

В целях реализации прав Застройщика, установленных ч.6 ст.16 Закона об участии в долевом строительстве после передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту и постановки Объекта долевого строительства на кадастровый учет, и при отсутствии государственной регистрации права собственности Участника на Объекта долевого строительства, предоставить Застройщику по его письменному обращению необходимые документы, электронные цифровые подписи, в том числе оплатить государственную пошлину;

**6.1.9.** Нести бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по своевременной оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) с даты принятия Объекта долевого строительства по передаточному акту.

В случае отказа от принятия или уклонения от принятия Объекта долевого строительства, Участник несет бремя содержания с даты направления Застройщиком одностороннего передаточного акта Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном п. 8.3.3. настоящего Договора;

**6.1.10.** Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику документы и/или информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемые документы и/или информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации;

**6.1.11.** Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику документы и/или информацию и/или электронные документы подписанные электронной подписью, необходимые для электронной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, не позднее 2 (двух) календарных дней с момента подписания двустороннего акта передачи Объекта долевого строительства или

не позднее 2 (двух) календарных дней с момента направления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, в соответствии с условиями настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник не совершит вышеуказанные действия и не предоставит Застройщику запрашиваемые документы и/или информацию, Застройщик вправе самостоятельно инициировать регистрацию права собственности на Объект долевого строительства без предоставления Участником запрашиваемых документов и/или информации на основании передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. При этом, в случае неисполнения обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, Участник несет риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с отказом в регистрации права собственности на Объект долевого строительства регистрирующим органом.

## **6.2. Застройщик обязуется:**

**6.2.1.** В случае необходимости принимать все возможные меры к своевременному продлению срока действия Разрешения на строительство.

**6.2.2.** Передать в Регистрирующий орган Разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома (Объекта недвижимости) или нотариально удостоверенную копию этого Разрешения для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства не позднее, чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения, указанного в настоящем пункте Разрешения.

**6.2.3.** В случае уменьшения размера площади Объекта долевого строительства, причитающегося Участнику, по результатам обмеров Объекта недвижимости кадастровым инженером, вернуть Участнику сумму денежных средств, рассчитанную в порядке, установленном разделом 5 настоящего Договора.

**6.2.4.** Застройщик не менее чем за месяц до срока передачи Объекта долевого строительства, установленного в п. 8.1.1. настоящего Договора, обязан направить Участнику письменное извещение о вводе Объекта в эксплуатацию и о готовности Объекта долевого строительства к передаче приложением копии Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, а также предупредить Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 8.3.3. настоящего Договора.

**6.2.5.** Обеспечить строительство многоквартирного дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Объекта недвижимости в полном объеме и по благоустройству территории, включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта недвижимости и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**6.2.6.** Надлежащим образом выполнять иные функции Застройщика, предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве.

**6.2.7.** При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, являющуюся неотъемлемой частью передаточного акта. Участник считается принявшими инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства при подписании передаточного акта.

## **7. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**7.1.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами в 2 (двух) экземплярах передаточному акту, содержащим дату передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства, к

которому в качестве неотъемлемой части также прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

**7.2.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**7.3.** Обязательства Участника считаются исполненными в полном объеме с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 5 настоящего Договора и подписания Сторонами соответствующего передаточного акта.

**7.4.** В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

## **8. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **8.1. Срок передачи Объекта долевого строительства:**

**8.1.1.** Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства в срок не позднее **30.04.2025г.**

Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства до наступления указанного в настоящем пункте срока. В случае досрочной сдачи Объекта долевого строительства Участник обязуется принять его в порядке, указанном в настоящем Договоре применительно к дате реального предъявления Участнику Объекта долевого строительства для приемки.

**8.1.2.** Срок передачи Участнику Объекта долевого строительства, указанный в п. 8.1.1. настоящего Договора, может быть перенесен, но не более чем на 6 (Шесть) месяцев.

О переносе вышеуказанного срока Застройщик обязан письменно известить Участника не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения этого срока путем направления в адрес Участника заказного письма с уведомлением о вручении. Обязанность Застройщика по извещению Участника считается исполненной надлежащим образом с момента передачи вышеуказанного заказного письма в отделение почтовой связи для отправки Участнику.

В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения Участником вышеуказанного извещения Стороны должны подписать дополнительное соглашение о внесении соответствующих изменений и дополнений в настоящий Договор. Если Участник будет необоснованно уклоняться от подписания указанного дополнительного соглашения, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства отодвигаются соразмерно времени просрочки Участником по исполнению указанного своего обязательства, штрафные санкции к Застройщику не применяются.

**8.2.** Срок передачи Объекта долевого строительства может быть также увеличен помимо обстоятельств, указанных в п.8.1.2., без применения к Застройщику финансовых санкций со стороны Участника, в следующих случаях:

**8.2.1.** наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 10 Договора;

**8.2.2.** издания государственными органами или органами местного самоуправления нормативных и иных правовых актов, в соответствии с которыми переносится срок окончания строительства Объекта недвижимости и его ввод в эксплуатацию, или иных действий (бездействий) органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц, влекущих продление сроков завершения строительства Объекта недвижимости;

**8.2.3.** приостановления строительства Объекта недвижимости по причинам, не зависящим от Застройщика;

**8.2.4.** в иных случаях, когда Стороны сочтут обстоятельства к изменению срока передачи Объекта долевого строительства уважительными

### **8.3. Порядок передачи Объекта долевого строительства:**

**8.3.1.** Сообщение, указанное в п. 6.2.4. настоящего Договора направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником в настоящем Договоре почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

Участник, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения;

**8.3.2.** Участник вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, указанного в разделе 12 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения Участником уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 6.2.4. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта.

**8.3.3.** При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный срок или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства без уважительных причин, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления, предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Кроме того, Участник несет все вызванные таким уклонением риски негативных последствий, как для себя, так и для Застройщика и третьих лиц. К уважительным причинам относятся исключительно выявленные Участником недостатки в качестве Объекта долевого строительства или несоответствие его условиям настоящего Договора;

**8.3.4.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами.

**8.4.** Виды и объем отделочных работ, производимых в Объекте долевого строительства, определяются соответствующими приложениями к Договору.

**8.5.** В случае неоплаты Участником цены договора к моменту наступления срока передачи ему Объекта долевого строительства, Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до момента исполнения Участником своих обязательств по оплате и в порядке, установленном настоящим Договором, расторгнуть Договор.

В случае просрочки Участником оплаты цены договора срок исполнения Застройщиком его обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства соразмерно отодвигается на количество дней просрочки Участника.

**8.6.** Застройщик вправе уведомлять Участника об устранении недостатков, выявленных в ходе приемки Объекта долевого строительства, любыми способами, в том числе посредством электронной переписки, SMS-сообщений. Участник обязуется обеспечить возможность оперативного получения им SMS-сообщений и электронных писем, в том числе сообщить Застройщику номер телефона и адрес электронной почты. Участник обязан осуществить приемку выполненных работ по устранению существенных недостатков не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента отправки ему сообщения об устранении существенных недостатков; при отсутствии мотивированного отказа от приемки в указанный срок результат работ по безвозмездному устранению недостатков считается принятым Участником.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** В случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) обязательств по настоящему Договору виновная Сторона обязана возместить другой Стороне убытки, вызванные таким неисполнением (ненадлежащим исполнением).

**9.2.** В случае нарушения сроков внесения денежных средств, установленных в соответствии с разделом 5 настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**9.3.** В случае нарушения срока передачи Участнику Объекта долевого строительства, установленного в соответствии с п. 8.1.1. настоящего Договора, Застройщик обязан уплатить Участнику пени в размере 1/300 (Одной трехсотой) ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**9.4.** Уплата неустоек, пеней и штрафов не освобождает виновную Сторону от исполнения обязательств по настоящему Договору.

**9.5.** В случае нарушения Участником сроков оплаты цены договора, неоплаты Застройщику (неполной оплаты) дополнительных денежных средств, в соответствии с п. 5.3.1.-5.3.2., Застройщик вправе по своему выбору: перенести сроки передачи Участника Объекта долевого строительства, пропорционально периоду просрочки, или произвести в соответствии с параграфом 4 Главы 23 ГК РФ удержание Объекта долевого строительства до момента исполнения Участнику своих обязательств со всеми последствиями удержания, установленными законодательством РФ, в том числе статьей 360 ГК РФ.

**9.6.** В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии.

В случае, если в соответствии с настоящим Договором уплата цены договора должна производиться Участником путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Законом о долевом участии.

## **10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием действия обстоятельств

непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: природных стихийных явлений (землетрясения, наводнения, погодные условия, не позволяющие производить строительно-монтажные работы и т. д.), действий внешних объективных факторов (военные действия, гражданские восстания, забастовки, запретительные или ограничительные акты государственных органов, забастовки, террористические акты и т. п.), в том числе действий или бездействий органов местного самоуправления и государственной власти, на время действия этих обстоятельств, если эти обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение настоящего Договора.

**10.2.** Если в результате обстоятельств непреодолимой силы строящемуся Объекту недвижимости нанесен значительный, по мнению одной из Сторон, ущерб, то эта Сторона обязана уведомить об этом другую Сторону в течение 30 (Тридцати) календарных дней, после чего Стороны обязаны обсудить целесообразность дальнейшего продолжения строительства (создания) Объекта недвижимости и заключить дополнительное соглашение к настоящему Договору с обязательным указанием новых сроков и порядка дальнейшего строительства Объекта недвижимости, которое с момента его подписания становится неотъемлемой частью настоящего Договора, либо инициировать процедуру расторжения настоящего Договора. Договор в данном случае будет считаться расторгнутым с даты направления Застройщиком соответствующего уведомления о расторжении в адрес Участника.

**10.3.** Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

**10.4.** Если, по мнению Сторон, строительство Объекта недвижимости может быть продолжено в порядке, действовавшем согласно настоящему Договору до начала действия обстоятельств непреодолимой силы, то срок исполнения обязательств по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства непреодолимой силы и их последствия.

## **11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**11.1.** Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются Арбитражным судом Омской области в случае, если Истцом является Застройщик, если Истцом является Участник - физическое лицо, то споры рассматриваются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**11.2.** Предварительный претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения претензий и предоставления ответов на них составляет 10 (десять) рабочих дней с момента получения письменной претензии от соответствующей Стороны.

## **12. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**12.1.** Свидетельством качества Объекта долевого строительства и соответствие его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов является Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, утвержденное в установленном порядке.

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

**12.3.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением инженерного и технологического оборудования, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

**12.4.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах установленного гарантийного срока, если таковые явились следствием нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объектов долевого строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе нарушения требований инструкции по эксплуатации Объектов долевого строительства, либо вследствие ремонта Объектов долевого строительства, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте долевого строительства, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 12.3. настоящего Договора, не действует в отношении Объекта долевого строительства.

**12.5.** Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством переданного ему Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что недостатки были выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником.

**12.6.** В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник вправе по своему выбору потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок или соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

### **13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

**13.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и действует до момента полного исполнения Сторонами своих обязательств согласно раздела 7 настоящего Договора или до момента досрочного расторжения настоящего Договора в соответствии с настоящей статьей.

Если в результате правовой экспертизы представленных документов, регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора и/или дополнительных соглашений к Договору, либо оформления права собственности Участника на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности Участника на Объект долевого

строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

**13.2.** Любые изменения и дополнения настоящего Договора действительны лишь в том случае, если они имеют письменную форму, подписаны Сторонами и зарегистрированы в Регистрирующем органе. Договор, дополнительные соглашения к нему и акт приема-передачи Объекта долевого строительства могут быть подписаны Сторонами квалифицированными электронными подписями (уполномоченных представителей Сторон) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и направлены в Регистрирующий орган в форме электронного документа и (или) электронного образа документа, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

**13.3.** Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время:

- по соглашению Сторон;
- в одностороннем порядке, в случаях прямо предусмотренных действующем законодательством.

**13.4. Расторжение Договора:**

**13.4.1.** Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

(а). неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок; превышающий установленный Договором на 2 (Два) месяца;

(б). в случае если Объект долевого строительства создан (построен) с отступлениями от условий настоящего Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования Участником;

(в). существенного нарушения Застройщиком требований к качеству Объекта долевого строительства;

(г). в иных установленных действующим законодательством или настоящим Договором случаях.

**13.4.2.** По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

(а). Прекращения или приостановления строительства (создания) Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику, за исключением случаев, если приостановление строительства не было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, по причине наступления которых настоящий Договор может быть расторгнут по правилам раздела 10;

(б). Существенного изменения проектной документации строящегося Объекта недвижимости, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющейся Объектом долевого строительства, которое может быть установлено в настоящем Договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади;

(в). В иных установленных федеральным законом или настоящим Договором случаях.

**13.4.3.** В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 13.4.1.-13.4.2. настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены договора. Основанием для возврата денежных средств являются сведения о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Бремя предоставления/направления информации уполномоченному банку (Эскроу-агенту) о погашении записи о государственной регистрации настоящего



Договора, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, Стороны обоюдно согласовали возложить на Участника.

Застройщик не несет ответственности при прекращении действия настоящего Договора в случае одностороннего отказа Участника от его исполнения по основаниям, предусмотренным п. 13.4.1.-13.4.2., в случае отсутствия указания в договоре счета эскроу, заключенном между Участником и банком или иной кредитной организацией, информации о банковском счете депонента (Участника) и/или его залогового счета, на который перечисляются денежные средства.

В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора, проценты за пользование денежными средствами, начислению и взысканию с Застройщика не подлежат.

**13.4.4.** Застройщик вправе в одностороннем порядке без обращения в суд расторгнуть настоящий Договор в случае систематического нарушения Участником 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**.

При этом, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником 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 от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному ими в разделе 15 настоящего Договора почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

**13.4.5.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего 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 описью вложения и уведомлением о вручении.

**13.4.6.** В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным в п. 13.4.4. настоящего Договора, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику для оплаты цены договора. Основанием для возврата денежных средств являются сведения о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости. Бремя предоставления/направления информации уполномоченному банку (Эскроу-агенту) о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, Стороны обоюдно согласовали возложить на Застройщика.

Застройщик не несет ответственности при прекращении действия настоящего Договора при его расторжении по основаниям, предусмотренным п. 13.4.4, в случае отсутствия указания в договоре счета эскроу, заключенном между Участником и банком или иной кредитной организацией, информации о банковском счете депонента (Участника) и/или его залогового счета, на который перечисляются денежные средства.

В случае одностороннего расторжения настоящего Договора Застройщиком, проценты за пользование денежными средствами, начислению и взысканию с Застройщика не подлежат.

**13.5.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом об участии в долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

**13.6.** При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора

сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

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

**13.8.** Застройщик заверяет и гарантирует, что права требования, передаваемые Участнику приобретены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и на момент заключения Договора являются действительными.

Застройщик подтверждает и гарантирует, что права требования никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены.

## **14. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

**14.1.** Участник при подписании настоящего договора ознакомлен и выражает свое согласие на:

- последующее (до и/или после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельного участка и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях;

- строительство Объекта в границах Земельного участка, в том числе иных объектов капитального строительства (в том числе: автостоянок, распределительных (трансформаторных) подстанций, линейных объектов, газовых котельных и т.д.);

- последующую передачу в эксплуатацию и/или собственность органам местного самоуправления и/или муниципалитету и/или ресурсоснабжающим организациям и/или организациям (любой организационно-правовой формы), в том числе организациям осуществляющим деятельность по обслуживанию и эксплуатации сетей видеонаблюдения и/или телефонии и/или интернет-телефонии и/или электроснабжения и/или газоснабжения, в том числе помещений или их частей, неразрывно связанных с эксплуатацией таких сетей, входящих и/или не выходящих в состав общедомового имущества Объекта;

- уменьшение Земельного участка, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта), в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. Земельного участка;

- условие о том, что в Цену договора не входит стоимость финансирования, и/или проектирования и/или строительства, и/или реконструкции(-ия) объектов инженерной, коммунальной, социальной и транспортной инфраструктуры (здания, сооружения, помещения, сети, линейные сооружения, оборудование и т.д.), которое не относится к общему имуществу собственников Объекта, указанных в п. 5.5. настоящего Договора;

- ознакомлен с Проектной декларацией.

Участник обязуется не предъявлять каких-либо прав (требований) относительно объектов, поименованных в настоящем абзаце.

- сдачу в аренду (в т. ч. бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное и безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения Земельного участка (выделения из земельного участка), за исключением земельного участка, на котором возводится Объект;

- залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект, в том числе в обеспечение обязательств Застройщика перед кредитными организациями.

**14.2.** В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров (технико-экономических показателей) объектов (зданий, помещений), входящих в состав Объекта,

возможно отклонение объектов, входящих в состав Объекта, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к возникновению оснований для расторжения настоящего Договора со стороны Участника, а также не приводят к изменению цены Договора, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

Участник не вправе требовать расторжения настоящего Договора, если изменения, внесенные в проектную документацию Объекта, в Объект и/или Квартиру, не повлияли на конструктивную надежность и безопасность Квартиры, на целевое назначение Квартиры, не привели к изменению общей площади Квартиры более, чем на пять процентов в сторону уменьшения либо увеличения.

**14.3.** Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что уведомлен о том, что имущественные права Застройщика в соответствии с настоящим Договором, находятся в залоге у АО Ингосстрах Банк.

**14.4.** Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об Объекте, Квартире и условиях эксплуатации, а также информацию о проекте строительства, проектной документации, в том числе: о местоположении строящегося Объекта с учетом окружающей обстановки; о технических зонах инженерных и транспортных коммуникаций, о водоохранных и иных зонах, расположенных в границах земельного участка, иных прилегающих к Объекту территорий, а также об объектах (зданиях, строениях, сооружениях), являющихся источниками воздействия на среду обитания и режимах, обеспечивающих уменьшение такого воздействия, сведения о составе и месте расположения общего имущества и иной информации об Объекте, включая информацию о потребительских свойствах Объекта и Квартиры. Данные потребительские свойства земельного участка, Объекта, Квартиры, имеющиеся на дату заключения настоящего Договора, не препятствуют использованию указанных объектов по их функциональному назначению.

Стороны обязуются не разглашать, не передавать и не делать каким-либо еще способом доступными третьим лицам сведения, содержащиеся в документах, имеющих отношение к взаимоотношениям Сторон в рамках настоящего Договора, иначе как с письменного согласия Сторон.

**14.5.** Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде электронного или заказного письма в соответствии с реквизитами, указанными в разделе 15 настоящего Договора.

Если иное прямо не установлено иными положениями настоящего Договора, все официальные сообщения (письма, уведомления) должны направляться Сторонами заказными письмами с описью вложения и уведомлением о вручении соответствующего сообщения (письма, уведомления). Обязательство Сторон по официальному извещению другой Стороны считаются исполненными надлежащим образом с момента получения адресатом соответствующего сообщения (письма, уведомления), а если сообщение (письмо, уведомление) возвращено отправителю оператором почтовой связи с сообщением об отказе второй Стороны от его получения или в связи с отсутствием второй Стороны по указанному ею почтовому адресу, то с момента принятия оператором почтовой связи сообщения (письма, уведомления) к отправке.

**14.6.** Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента такого изменения. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**14.7.** В случае, если отдельные положения настоящего Договора в порядке, установленном действующим законодательством РФ, будут признаны недействительными, в том числе в результате изменения законодательства, остальные его положения Договора сохраняют своё действие. В этом случае Стороны должны в кратчайшие сроки внести соответствующие изменения в Договор.

**14.8.** Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ и нормативными актами Омской области.

**14.9.** Участник дает согласие Застройщику на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

**14.10.** Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах - по одному для каждой из Сторон.

**14.11.** Приложения к настоящему Договору:

Приложение № 1: **Основные характеристики Объекта недвижимости. Основные характеристики объекта долевого строительства. План объекта долевого строительства и расположение на этаже.**

## **15. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**Участник:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик**

**«Молодежный».**

Адрес: 644011, Российская Федерация, Омская область, город Омск, улица 1-я Рыбачья, дом 35А, офис 2, ИНН/КПП: 5507282619/550701001, ОГРН 1215500006006, счет № 40702810801360001174 в АО Ингосстрах Банк, к/счет 30101810845250000148, БИК 044525148.

Директор ООО «СЗ «Молодежный»

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

М.П.