

**Договор № /25
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Красноярск

«___» _____ 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СуперСтрой» (сокращено ООО «СЗ «СуперСтрой») (ИНН 2466163967, ОГРН 1152468035290, место нахождения: 660020, г. Красноярск, ул. Енисейская, д. 2 «А», оф. 305, в лице директора Палян Натальи Викторовны, действующая на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, с одной стороны, и

_____, действующий на основании _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью **«СЗ «СуперСтрой»**, выполняющее функции Заказчика и осуществляющее привлечение денежных средств Участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома.

1.2. Участник долевого строительства – осуществляющий привлечение денежных средств в создание объекта долевого строительства, путем размещения денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

1.3. Многоквартирный жилой дом, со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой, по ул. Калинина 175 в Октябрьском районе г. Красноярска», расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Красноярский край, город Красноярск, ул. Калинина, д. 175 (далее — Жилой дом), размещается на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0100007:4934, общей площадью 8021,00 кв.м. по адресу: г. Красноярск, Октябрьский район, улица Калинина, 175, принадлежащий Застройщику на праве собственности, категория земель- земли населённых пунктов, для использования в целях строительства многоэтажного жилого дома.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Жилого дома на основании разрешения на строительство № 24-50-255-2022 от 30.12.2022 года, с изменением от 16.06.2023 г, с продлением срока действия от 26.08.2024 г. выданное Администрацией города Красноярска. Проектная декларация застройщика размещена в единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, в сроки, установленные законодательством и соответствует требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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».

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Высота	68,2-73,44 м
Этажность	25-26 (количество подземных этажей - 1)
Общая площадь квартир	15557,9 кв.м.
Материал наружных стен	Стеновые сборные трехслойные железобетонные панели
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	A+
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.5. Объект долевого строительства — жилое помещение (квартира), представляет собой структурно обособленное жилое помещение в Жилом доме, а также соответствующая доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома, входящее в состав указанного Жилого дома и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. Номер квартиры уточняется после получения Застройщиком технического паспорта Жилого дома.

Объект долевого строительства передаётся в черновой отделке и имеет следующие проектные параметры и характеристики:

- _____, условный номер квартиры № _____, состоящая из: _____, общая площадь с учётом площади балкона _____ кв.м., расположенная в 1/2 блок-секции, на _____ этаже Жилого дома, (далее по тексту - **Объект долевого строительства**).

1.6. Общая (проектная) площадь квартиры — сумма полезной площади квартиры и площади помещений вспомогательного назначения. При расчёте общей (проектной) площади Квартиры площадь балкона/лоджии учитывается с применением к фактической площади лоджии/балкона понижающего коэффициента — для лоджии 0,5; для балконов 0,3. Общая и жилая площади, а также номер квартиры согласно п. 1.5. Договора, указаны в соответствии со строительными чертежами, подлежат уточнению по окончанию строительства Жилого дома и выдачи уполномоченными организациями технического учёта и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером, технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

1.7. Поэтажный план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, балконов/лоджий) и местоположение квартиры на этаже, а также комплектация, содержится в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.8. Стороны договорились, что выполнение Застройщиком работ, не предусмотренных Договору, в том числе, дополнительной комплектации Объекта долевого строительства, не являются для Застройщика обязательством по обеспечению соответствия качества и/или характеристик таких работ или комплектующих в соответствии с действующими нормами.

1.9. Окончательная площадь и иные характеристики Объекта долевого строительства определяются техническим планом, выполненным по результатам проведения кадастровых работ на Объекте долевого строительства после ввода в эксплуатацию Жилого дома.

1.10. Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства внести в многоквартирный жилой дом архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование; вносить изменения в проектную документацию, которые улучшают качество Объекта долевого строительства, а также такие изменения, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства по сравнению с условиями настоящего Договора. Оформление дополнительного соглашения к настоящему Договору при таких изменениях не требуется.

1.11. Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной площади Объекта долевого строительства и площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с абз.2 п. 1.1. 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» (далее – Закон о долевом строительстве), конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются незначительными изменениями Объекта долевого строительства, и не является основанием для расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке.

1.12. Проектная декларация - официальный документ, включающий в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства.

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией и всеми изменениями к ней, действующими на дату заключения настоящего Договора, включающую всю информацию, установленную законодательством.

1.13. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются положениями Гражданского Кодекса РФ и Законом о долевом строительстве.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Застройщик обязан:

2.1.1. Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

2.1.2. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока 30.12.2026 г.

2.1.3. Совместно с Участником долевого строительства или по доверенности от Участника долевого строительства (при предоставлении нотариально удостоверенной доверенности на осуществление регистрационных действий на лиц, указанных Застройщиком), осуществить государственную регистрацию настоящего Договора в установленном законом порядке. Государственную пошлину за регистрацию настоящего договора стороны оплачивают в порядке и размере, предусмотренном Налоговым кодексом Российской Федерации.

2.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства для строительства Жилого дома в соответствии с требованиями действующего законодательства Р.Ф.

2.1.5. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что условием привлечения средств участников долевого строительства Жилого дома является размещение таких денежных средств на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьёй 15.4 Закона о долевом строительстве.

2.2. Участник долевого строительства обязан:

2.2.1. Оплатить обусловленную настоящим Договором цену объекта, в порядке и сроки, предусмотренные Разделом 3. п.п. 3.2 настоящего Договора.

2.2.2. Провести взаиморасчеты с Застройщиком, по результатам обмеров в порядке, предусмотренным п.п.3.5. и п.п.3.6. настоящего Договора.

2.2.3. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приёма-передачи не позднее 10 дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика и зарегистрировать за собой право собственности на него.

2.3. Участник долевого строительства вправе:

2.3.1. После уплаты Застройщику цены договора в полном объеме и при условии государственной регистрации настоящего Договора до подписания передаточного акта Объекта долевого строительства передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки.

2.3.2. Уступка прав требования по договору участия в долевом строительстве согласно п.1 ст. 382 право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона, только в случае полной оплаты, что подтверждается справкой от застройщика.

2.3.3. В случае неуплаты/неполной уплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. В указанном случае в соответствии со ст. 391 Гражданского кодекса РФ, уступка права требования допускается, при условии получения согласия Застройщика.

2.3.4. В случае невыполнения Участником долевого строительства данного обязательства Застройщик не несёт ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации. Расходы по регистрации оплачиваются сторонами согласно требованиям действующего законодательства Р.Ф.

После проведения государственной регистрации, Участник долевого строительства обязан предоставить экземпляр договора уступки Застройщику.

В случае, когда права требований по договору участия в долевом строительстве уступает Участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключённому прежним Участником долевого строительства.

Стороны договорились, что уступка, в том числе передача в залог Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1 Цена Договора – стоимость Объекта долевого строительства, указанного в пункте 1.5 настоящего Договора составляет:

- _____ квартира, условный номер квартиры № _____, общая площадь с учётом площади балкона _____ кв.м., которая составляет _____ рублей 00 копеек (далее – Цена Договора), из расчёта _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр, в данную сумму включена в том числе сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство объекта и на оплату услуг Застройщика.

Общая сумма по настоящему договору составляет: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади Объекта долевого строительства, согласно пункта 1.6.

Все расходы, возникшие при государственной регистрации в стоимость настоящего договора не входят и уплачиваются участником долевого строительства самостоятельно.

3.2. Участник долевого строительства обязуется в срок до 30.12.2026 года внести денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), депонентом (физическое лицо) и Эскроу-агентом с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращённое наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва;

фактический адрес: г. Москва- адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона:

Депонент: Общество с ограниченной ответственностью «_____»

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СуперСтрой» (ООО «СЗ «СуперСтрой»). Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в срок до 30.12.2026 г.

Срок условного депонирования денежных средств: 1 (один) месяц с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.3. В случае, если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путём единовременного внесения платежа,

просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.4. В случае, если в соответствии с Договором оплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путём внесения периодических платежей, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей (нарушение срока внесения платежа более чем 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 Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.5. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров окажется больше проектной площади более чем на 1 кв.м., Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства о необходимости произвести перерасчёт цены настоящего Договора. Участник долевого строительства, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика либо иного способа оповещения, предусмотренного настоящим Договором, обязан доплатить Застройщику стоимость разницы в метраже приведённой площади, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1. настоящего Договора.

Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства Участника долевого строительства по оплате стоимости разницы в метраже является дата зачисления денежных средств на расчётный счёт Застройщика, если площадь квартиры изменилась в большую сторону, размер доплат определяется исходя из стоимости метра, которая согласована и зафиксирована сторонами в ДДУ или дополнительным соглашением к нему.

3.6. В случае, если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше проектной площади более чем на 1 кв.м., Участник долевого строительства письменно уведомляет Застройщика о необходимости произвести перерасчёт Цены Договора. Застройщик, в срок не позднее 30 календарных дней с момента получения письменного обращения от Участника долевого строительства, возвращает Участнику долевого строительства стоимость разницы в метраже, превышающей 1 кв.м., исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта долевого строительства, указанной в п.1.5. настоящего Договора. Датой зачисления денежных средств и исполнения обязательства Застройщика является дата списания денежных средств с расчётного счёта Застройщика.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения фактической площади Объекта долевого строительства в пределах 1 кв.м. включительно, расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью не производится.

3.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счёта эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения настоящего Договора сторонами), денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счёта эскроу.

4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Срок сдачи Жилого дома не позднее 30.12.2026 г. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по передаточному акту или иному документу о передаче.

4.2. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.3. Передаточный акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями,

действующими на основании доверенности.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 4.6; 4.7. настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.5. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации (далее - ЦБ РФ), действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае, нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

4.6. Если участник долевого строительства уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и в результате этого срок передачи, предусмотренный ДДУ, нарушен, застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору (ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

4.7. При уклонении, неявки или отказа Участника долевого строительства от принятия по передаточному акту объекта долевого строительства в срок, предусмотренный п.п. 2.2.3. настоящего Договора, Застройщик по истечению 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором срока для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу.

4.8. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его непригодным для проживания (или иного использования по назначению — для нежилых помещений), не является основанием для отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.09.2024)

4.9. Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается не подписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам передаточного акта или иного другого документа о передаче.

4.10. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Участник долевого строительства получил уведомление о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приёмки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника долевого строительства принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.11. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию на многоквартирный жилой дом, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче после ввода в эксплуатацию. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Объекту долевого строительства, Стороны одновременно с подписанием документа о передаче подписывают лист замечаний в отношении Объекта долевого строительства. Выявленные замечания устраняются Застройщиком в рамках гарантийных обязательств.

4.12. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если документ о передаче Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником долевого строительства срока приемки, установленного Договором, или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

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

5.2. Объект долевого строительства передаётся Участнику долевого строительства в строительной готовности в соответствии с проектной документацией.

5.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, устанавливается в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на индивидуальные приборы учета, а также на материалы, оборудование и комплектующие предметы (дверные ручки, крепежи и т.д.) Объекта долевого строительства (квартиры), если они предусмотрены проектной документацией являются расходным материалом, гарантийный срок на которые установлен заводом изготовителем. Гарантийные обязательства не распространяются на расходные материалы, срок службы которых ограничен физическим износом (герметики и уплотнители, прокладки, и т.д.).

5.4. В случае если Объект долевого строительства построен Застройщиком 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, Участник, вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения таких недостатков в разумный срок, либо воспользоваться иными правами, предусмотренными ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 08.08.2024) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.09.2024).

5.5. Застройщик не несёт ответственности 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.

5.6. Застройщик, том числе, не несёт ответственности за технические или конструктивные характеристики Объекта долевого строительства, возникшие в результате замены Участником долевого строительства установленного в Объекте долевого строительства оборудования или комплектующих элементов, и(или) изменения Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства его проектных характеристик, существующих на момент сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.7. Участнику долевого строительства до заключения настоящего Договора разъяснено, и Участник долевого строительства понимает, что при строительстве Многоквартирного дома Застройщик не будет руководствоваться и качество Объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве Объекта долевого строительства Застройщик не будет руководствоваться требованиями СНиП 3.04.01.-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 71.13330.2011 «СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия» и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

6. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. На момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору с момента государственной регистрации настоящего Договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Жилого дома и строящийся на этом земельном участке Жилой дом.

6.2. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает своё письменное согласие на раздел, выдел, перераспределение, межевание Земельного участка, указанного в пункте 1.3 настоящего Договора, в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса РФ, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки и сохранением установленного на основании ст.13 Закона о долевом строительстве залога на образованный земельный участок, на котором располагается Объект. При этом Участник долевого строительства выражает своё согласие на прекращение залога на иные образованные в результате раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка участки, не отведённые для строительства Объекта.

6.3. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, соглашается с тем, что раздел, выдел, перераспределение, межевание Земельного участка не является существенным изменением проектной документации или характеристик Объекта и не влияет на объем его прав и обязанностей по настоящему Договору. Получение согласия Участника долевого строительства на раздел/выдел/перераспределение/межевание Земельного участка и сохранение залога на образованный Земельный участок, на котором располагается Объект, в какой-либо иной форме не требуется. Застройщик после оформления прав на вновь образованные земельные участки и внесение соответствующих изменений в Проектную декларацию Объекта направляет Участнику долевого строительства дополнительное соглашение к настоящему Договору, изменяющее сведения о Земельном участке, на котором производится строительство Объекта. Участник долевого строительства принимает на себя безусловное обязательство не позднее 7 (Семи) рабочих дней подписать указанное дополнительное соглашение и вернуть Застройщику, а также осуществить действия по государственной регистрации указанного дополнительного соглашения к настоящему Договору. В случае неполучения Застройщиком указанного подписанного дополнительного соглашения к настоящему Договору, а равно отсутствия его государственной регистрации, Застройщик, при отсутствии иных оснований, не считается

нарушившим обязательства по передаче Объекта долевого строительства, а все неблагоприятные последствия отсутствия соответствующих изменений в настоящем Договоре, не позволяющие зарегистрировать права на Объект долевого строительства, несёт Участник долевого строительства. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч.7 ст. 13 Закона о долевом строительстве, Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед Банком по возврату кредита на строительство Объекта, при условии получения от Банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с ч.2 ст. 15 Закона о долевом строительстве и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч.8 ст.13 Закона о долевом строительстве. Застройщик для выполнения действия, указанных в пункте 6.2 настоящего Договора, проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на образованные земельные участки после раздела, выдела, перераспределения, межевания Земельного участка.

6.4. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, подтверждает, что осведомлен и согласен с тем, что право собственности на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного жилого дома, находящееся у него в залоге, возможно будет передано в последующий залог кредитной организации (банку), согласно ст. 43-46 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

6.5. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией многоквартирного жилого дома и подтверждает, что до заключения настоящего договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства, Объекте долевого строительства, в том числе описание местоположения Объекта с учетом окружающей обстановки, и иные сведения, которые обеспечили Участнику долевого строительства возможность свободного, правильного и осознанного выбора объекта среди объектов аналогического потребительного назначения, исключающего возникновение у Участника долевого строительства сомнения относительно потребительских свойств и характеристик Объекта, правил и условий его эффективного использования. Все положения настоящего Договора Участнику долевого строительства разъяснены и понятны ему полностью, возражений не имеет.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежей, установленных Разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.4. Согласно пунктам 4 и 5 статьи 5 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» застройщик вправе отказаться от исполнения договора и расторгнуть заключенный договор долевого участия в одностороннем порядке без обращения в суд.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям, Участник долевого строительства обязан оплатить Застройщику понесённые им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору, в том числе расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением.

7.6. До момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту оформления прав собственности Участника долевого строительства на объект долевого

строительства, Участник долевого строительства не вправе проводить на объекте долевого строительства, а так же в блок-секциях (секции) в которых находятся объект долевого строительства работы, связанные с отступлением от проектной документации (перепланировку, переустройство, в том числе разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и т. д.). После оформления прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства все перечисленные работы выполняются в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.7. Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, даёт Застройщику своё согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади многоквартирного жилого дома, изменения проектных решений части многоквартирного жилого дома или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации, получением экспертизы проектной документации, и связанные в связи с этим получением внесение изменение в разрешение на строительство, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

7.8. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось обстоятельством непреодолимой силы (ч. 3 ст. 401 Гражданского кодекса РФ), на время действия этих обстоятельств, если указанные обстоятельства непосредственно повлияли на исполнение обязанностей по настоящему Договору.

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

Сторона, на территории которой случилось обстоятельство непреодолимой силы, должна в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влияния на исполнение Договора в письменной форме.

7.9. Ответственность Застройщика наступает в случаях и в порядке, предусмотренных Законом и иными нормативными актами, действующими в Российской Федерации.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенный с момента такой регистрации. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.3. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться Сторонами путем переговоров. В случае невозможности разрешения таких споров и разногласий путем переговоров они разрешаются судом по месту нахождения Объекта долевого строительства.

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

8.5. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой стороне, осуществлённое в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

8.6. Для переписки, отправки уведомлений и переговоров в связи с исполнением настоящего договора используются адреса и телефоны, указанные в п.9 настоящего Договора.

8.7. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, выражает своё

согласие Застройщику на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в настоящем Договоре, а также содержащихся в переданных Участником долевого строительства Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях связанных с подготовкой и заключением Участником долевого строительства с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, возможностью предоставления Участнику долевого строительства информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника долевого строительства интерес, а также в целях сбора и обработки Застройщиком и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведение клиентской базы Застройщиком и третьими лицами.

Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет проводиться Застройщиком. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями Участник долевого строительства предоставляет на 10 лет. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

Конфиденциальность персональных данных соблюдается строго в рамках исполнения законодательства Российской Федерации.

8.8. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

8.9. Приложение № 1 к договору - поэтажная экспликация.

9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ

Застройщик: **Участник долевого строительства:**

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«СуперСтрой»

Юр/адрес: 660020, г. Красноярск, ул. Енисейская,

д. 2«А», оф. 3-05 ИНН 2466163967, КПП

246601001, ОГРН 1152468035290

Банк: "ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ" (ПАО),

г. Красноярск

Р/с 40702810709530000454

К/с 301018101000000000850

БИК 045004850

Т.с. +7 902-990-57-61

Эл. Адрес: strojgrant@yandex.ru

Директор

Палян Н.В.

Директор

**Приложение № 1 к договору № ____/25 участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома от ____ 2025 г.**

Экспликация

Объекта долевого строительства в «Многоквартирном жилом доме, со встроенными нежилыми помещениями и автостоянкой, по ул. Калинина 175 в Октябрьском районе г. Красноярска» -жилое
помещение _____ квартира условный № _____;

Расположена на ____ эт. в 1/2 блок-секции по строительному адресу:

Г. Красноярск, Октябрьский район, ул. Калинина 175

На земельном участке с кадастровым номером: 24:50:0100007:4934

Отделка помещения -черновая согласно проектной документации Шифр 40-22-ЕС-0-1-1.2-АР;
объект долевого строительства перелается участнику долевого строительства с оборудованием
предусмотренным в проектной документации Шифр 40-22-ЕС-0-1-1.1-ВК.С

Застройщик:
ООО «СЗ «СуперСтрой»
Директор

Участник долевого строительства: