

ДОГОВОР № УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Красноярск

«__» _____ 2026г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Добродом-Регион», ОГРН 1182468035507, ИНН 2462061481, лице генерального директора Игнатьева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ДОГОВОРЕ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия:

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности Земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.3. **Участник долевого строительства / Участник** – физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора вносит денежные средства для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.4. **Земельный участок** - земельный участок, используемый Объект долевого строительства Застройщиком для строительства Жилого дома, расположенный по адресу: Красноярский край, Березовский район, рп. Березовка, ул. Пархоменко, кадастровый номер участка: **24:04:6101006:3205**, категория земель – **земли населенных пунктов**.

1.5. **Объект долевого строительства** (далее по тексту - «**Квартира**») – **жилое помещение**, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного Многоквартирного жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.6. **Счет Эскроу** - банковский счет, открываемый Банком на имя Депонента (Участник долевого строительства) в целях учета, блокирования и передачи Депонируемой суммы Бенефициару (Застройщику) при наступлении оснований, предусмотренных в Договоре Эскроу (Основание передачи прав).

1.7. **Срок условного депонирования** - срок, в течение которого Банку должны быть предоставлены документы для перечисления денежных средств Бенефициару в соответствии с условиями Договора Эскроу, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

1.8. **Договор банковского счета эскроу** (далее - **Договор Эскроу**) - трехсторонний договор банковского счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый в соответствии с условиями ДУДС, положениями Общих условий и в порядке, установленном Общими условиями.

1.9. **Депонируемая сумма** – денежные средства, которые должны быть внесены Депонентом на Счет Эскроу одновременно в момент заключения Договора Эскроу и открытия Счета Эскроу или частями в течение определенного периода, предусмотренного Договором Эскроу и настоящим Договором. При открытии Счета Эскроу размер Депонируемой суммы указывается в соответствии с настоящим Договором и равен Цене договора.

Эскроу-агент (Акцептант) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50- для мобильных и городских.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1 Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, построить

Объект: **Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Красноярский край, Березовский район, рп. Березовка, ул. Пархоменко**, на земельном участке с кадастровым номером **24:04:6101006:3205**, площадь земельного участка – 3146+/-20 кв.м., с категорией земель – **земли населенных пунктов**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, с характеристиками указанными в п. 2.2. настоящего Договора, а также общее имущество, входящее в состав Многоквартирного дома, на которое у Участника возникает доля в праве общей долевой собственности пропорционально размеру общей площади Объекта долевого строительства одновременно с регистрацией права собственности Участника на этот Объект, а Участник с целью получения Объекта долевого строительства в свою собственность обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства и общее имущество.

2.2 Объект долевого строительства имеет следующие основные характеристики:

Строительный номер	Назначение	Этаж расположения	Общая площадь (сумма площади и всех помещений квартиры без учета балконов и лоджий) кв.м.	Кол-во комнат	Площадь комнат и помещений вспомогательного использования		Общая проектная площадь с учетом приведенной площади лоджии/балкона – («расчетная площадь»), кв.м.
					Наименование помещения	Площадь, м2	
	квартира			2	Прихожая		
					Санузел		
					Жилая комната		
					Спальня		
					Кухня-ниша		

2.3 Общее имущество, входящее в состав дома, включает в себя:

- лестничные площадки, лестницы, лифты, подвал;
- кровлю;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая системы отопления, внутридомовая системы электроснабжения, общие приборы учета электрической энергии, тепловой энергии и водоснабжения.

2.4 Нумерация и фактическая площадь Объекта долевого строительства в составе Многоквартирного дома могут быть уточнены по окончании строительства при получении адресного заключения и проведении технической инвентаризации Многоквартирного дома.

2.5 Основные характеристики многоквартирного жилого дома:

- фундаменты – сборные ленточные из железобетона и монолитный железобетон класса В25;
- материал перекрытий – монолитные железобетонные толщиной 200 мм;
- материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
- межквартирные стены – газобетонные блоки;
- кровля – плоская, из битумнополимерных материалов;
- водосливная система – организованный внутренний водосток;
- окна – из ПВХ профиля с пятикамерным стеклопакетом;
- лестница – сборные железобетонные;
- лифты пассажирские - да;
- класс энергетической эффективности – А
- вид строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости – многоквартирный дом;
- назначения объекта – жилое;
- количество этажей (шт.) – 13;

- количество подземных этажей (шт.) – 1;
- сейсмостойкость – расчетная сейсмичность объекта строительства 7 баллов
- общая площадь объекта – 6854,68 кв.м.

2.6 На момент подписания Договора Участник ознакомлен с проектной документацией и проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения). Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации 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», Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

2.7 Застройщик передает Участнику объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией: внутренняя отделка квартир производится собственниками помещений по индивидуальным проектам. Застройщик выполняет штукатурку стен и цементно-песчаную стяжку полов в помещениях квартир; разводка сети холодной и горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, окна по проекту, входные металлические двери по проекту. Застройщик, согласно проектно-сметной документации, не производит комплектацию квартир сантехническим оборудованием, межкомнатными дверьми, электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

2.8 Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник предлагают «ПАО СБЕРБАНК» заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу и условиями настоящего Договора.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника, адресованной «ПАО СБЕРБАНК» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными «ПАО СБЕРБАНК» на официальном сайте www.sberbank.ru в сети Интернет, а также в подразделениях «ПАО СБЕРБАНК», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

2.9 Участник долевого строительства уведомлен, что при заключении Застройщиком кредитного договора с банком, предоставившим проектное финансирование, земельный участок с кадастровым номером 24:04:6101006:3205, общей площадью 3146+/-20 кв.м и имущественные права (требования) на жилые (нежилые) площади Объекта до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, будут находиться в залоге банка.

2.10 Участник долевого строительства не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объект долевого строительства в срок, предложенный Застройщиком.

3. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОГОВОРА

3.1 Права Застройщика на земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, зарегистрированы в установленном порядке.

3.2 Разрешение на строительство Жилого дома № 24504-101-295-2018 от 29.06.2018 г. срок действия до 01.10.2026 года., выдано Администрацией п. Березовка Березовского района Красноярского края.

3.3 Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена) в сети Интернет на сайте наш дом. РФ.

3.4 Застройщик гарантирует отсутствие претензий на Объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1 Цена договора на момент подписания составляет: **** рублей 00 копеек и оплачивается за счет собственных денежных средств Участника, после государственной регистрации настоящего Договора, любым способом не запрещенным законодательством Российской Федерации.

4.2 Денежные средства (депонируемая сумма) должны быть оплачены до ***** и подлежат внесению на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес:

117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50- для мобильных и городских, после государственной регистрации настоящего договора.

Уполномоченный банк (Эскроу-агент): полное фирменное наименование – Публичное акционерное общество «Сбербанк России», сокращённое фирменное наименование: ПАО Сбербанк, ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, место нахождения и адрес: 117312, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, адрес электронной почты: Escrow Sberbank@sberbank.ru, номер телефона 8-800-555-55-50- для мобильных и городских.

Участник долевого строительства (депонент): ****

Депонируемая сумма: *****

Срок условного депонирования денежных средств: ****

Окончательный расчет между Застройщиком и Участником за Объект производится по уточненной площади Объекта, в соответствии с пунктом 4.7. Договора.

Участник вправе внести платеж досрочно.

4.3 Государственная регистрация настоящего договора осуществляется в электронном виде. Регистрационная надпись, подтверждающая факт государственной регистрации, удостоверяется электронной цифровой подписью государственного регистратора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и выпиской из ЕГРН.

Участник обязуется предоставить в «ПАО СБЕРБАНК» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета-эскроу считается заключенным с момента открытия «ПАО СБЕРБАНК» счета-эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета-эскроу.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета-эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 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» этой информации.

4.4 Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет-эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик и участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.5 Оплата цены договора производится Участником в порядке и в сроки, установленные в п.4.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате, обусловленной договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет-эскроу.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.6 Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством (статья 5, 9 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

4.7 По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация Объекта долевого строительства и постановка его на учет в уполномоченном органе как объекта капитального строительства. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь объекта, его почтовый адрес и иные технические характеристики.

Окончательная цена Договора может быть изменена в случае изменения площади Объекта долевого строительства, как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации.

При этом, если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет больше указанной в п. 2.2. настоящего договора более чем на 5% (процентов), то Участник долевого строительства должен внести дополнительные денежные средства на счет-эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 4.1. настоящего договора в течение 20 дней с даты получения уведомления Застройщика.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет меньше указанной в п. 2.2. настоящего договора более чем на 5% (процентов), то Застройщик должен вернуть Участнику излишне уплаченные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 4.1. настоящего договора в течение 20 дней с даты получения заявления Участника долевого строительства.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что при определении общей площади Объекта долевого строительства в целях кадастрового учёта и при изготовлении кадастрового (технического) паспорта из площади исключаются площади балконов, лоджий, веранд и террас в соответствии с требованиями п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ. Участник подтверждает, что ознакомлен с данным положением законодательства и принимает его.

4.8 Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении (прекращении) настоящего Договора не позднее 3 (трёх) рабочих дней со дня расторжения (прекращения) Договора.

4.9 В случае расторжения (прекращения), отказа от исполнения настоящего Договора его сторонами по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счёта эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путём их перечисления Банком Эскроу-агентом в соответствии с условиями договора счёта эскроу. При заключении договора счёта эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счёта эскроу банковский счёт, на который осуществляется возврат денежных средств, уплаченных по настоящему Договору. В случае, если к моменту расторжения (прекращения) настоящего Договора денежные средства со счёта-эскроу будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства путём их перечисления на банковский счёт, указанный Участником долевого строительства или Банком.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ

5.1 Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – **01 октября 2026 года**. Застройщик также имеет право на досрочное завершение строительства дома.

5.2 Срок передачи объекта долевого строительства Участнику – не позднее **30.12.2026** года. Участник не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию).

Исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

5.3 В соответствии со статьей 315 Гражданского кодекса РФ Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства Участнику (при условии получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию). Участник в данном случае обязан принять от Застройщика досрочное исполнение обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

5.4 Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных Законом. Риск неполучения или несвоевременного получения сообщений или уведомлений, направленных Застройщиком по вышеуказанным

реквизитам Участника, несет Участник.

Участник, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10-ти рабочих дней провести окончательный расчет по договору в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего договора и приступить к принятию Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.5 При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в п. 5.4 настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик в порядке, установленном законодательством вправе составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также обязательство по содержанию Объекта долевого строительства, признаются перешедшими к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА И УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1 Застройщик вправе/обязуется:

6.1.1 Построить и ввести в эксплуатацию Жилой дом.

6.1.2 После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, в установленные договором сроки передать Участнику по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям применение которых на обязательной основе прямо предусмотрено действующим законодательством.

6.1.3 В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик обязан уведомить участника долевого строительства о продлении срока действия разрешения на строительство, что, в свою очередь, может повлечь изменение предусмотренного договором срока ввода Объекта в эксплуатацию. Согласно ч. 3 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ.

Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

6.1.4 Незамедлительно информировать Участника о всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 9 Договора.

6.2 Участник долевого строительства вправе/обязуется:

6.2.1 Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

6.2.2 Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема - передачи не позднее 10 дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.2.3 Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе направить Застройщику требование, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям и требованиям Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей:

- по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;
- и/или соразмерному уменьшению цены настоящего Договора;
- и/или возмещению своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», будет соответствовать требованиям проектной документации, при этом Застройщик не будет руководствоваться требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе. Кроме того, Стороны договорились о том, что со стороны Застройщика, при возведении Объекта могут быть допущены фактические

отклонения от нормативных требований, не влияющие на его качество и позволяющие использовать Объект долевого строительства по целевому назначению.

6.2.4 До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить отделочные работы, перепланировку и переоборудование (переустройство) объекта долевого строительства.

7. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

7.1. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства, качество которой должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Квартиры будет соответствовать требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 27.12.2002 №184-ФЗ «О техническом регулировании» (с изменениями на 29 июля 2017 года), Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изменениями на 7 декабря 2016 года), утверждённом Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 №1521, а в отношении видов работ, не регламентированных указанными выше национальными стандартами и сводами правил (частями таких стандартов и сводов правил), будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества Застройщика «Здания жилые многоквартирные, со встроенно-пристроенными помещениями коммерческого назначения с прилегающим благоустройством, земляные работы, строительные конструкции, защитные покрытия, заполнение оконных и дверных проемов, электрические сети, изоляционные и отделочные покрытия, отопление, водоснабжение и канализация». Участнику отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве Объекта Застройщик не будет руководствоваться и качество Квартиры не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе. Перед подписанием настоящего Договора, Участник ознакомился с содержанием проектной документации, стандартов качества Застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего Договора с учетом требований к качеству, указанных в проектной документации и стандартах качества Застройщика.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, устанавливается в течение 5 (Пяти) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

7.3 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, устанавливается в течение 3 (Трех) лет, но не более срока, установленного заводом-изготовителем.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

7.4 Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.5 Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, возникшие в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в п. 7.2. настоящего договора, Участник самостоятельно произвел планировку или реконструкцию Объекта долевого строительства, по отношению к проектным решениям, в том числе но не исключительно: осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проемы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводов и стояков, нагревательных приборов и условий их работы, схемы электропроводки, не обеспечил поступление воздуха для стабильной работы вытяжной вентиляции, осуществлял эксплуатацию Объекта долевого строительства с нарушением инструкции по эксплуатации.

8. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

8.1 Уступка участником долевого строительства права требования по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2 Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3 Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного Договора уступки права требования в течении 10-ти дней со дня государственной регистрации указанного Договора.

8.4. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, права требования по договору участия в долевом строительстве или перехода такого права требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

9. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ

9.1 Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

9.2 Договор участия в долевом строительстве заключается в электронной форме и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) Застройщика и участника долевого строительства (или их законных представителей).

9.3 В случае отказа Участником от регистрации договора участия в долевом строительстве в органах осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком сроки, дату и время, понимая, что настоящий договор в силу Закона является незаключенным, Застройщик вправе заключить договор долевого строительства на Объект долевого строительства указанный в п. 2.2. настоящего договора, с другими лицами (лицом).

9.4 Право собственности Участника на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник.

9.5 Участник несет в полном объеме, в соответствии с прейскурантом все расходы, связанные с подготовкой, оформлением, регистрацией Договора и права собственности на Объект долевого строительства в органах государственной регистрации, а также несет расходы по оплате услуг органа технической инвентаризации в доле оплачиваемой площади, получаемой в рамках настоящего Договора.

9.6 Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, построенный в составе Жилого дома за счет денежных средств Участника, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику или его наследникам.

9.7 У Участника при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1 Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта долевого строительства на 2 месяца;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

10.2 По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Жилого дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором

срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения размера Жилого дома, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства (по соглашению Сторон существенным признается изменение размера Объекта долевого строительства на 5 % от площади, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора);

- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Жилого дома;

- в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

10.3 В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течении более чем 2 месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214 от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 №111-ФЗ, от 17.06.2010 № 119-ФЗ).

10.4 В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течении двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течении более чем 2 месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального Закона № 214 от 30.12.2004 г. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 №111-ФЗ, от 17.06.2010 № 119-ФЗ).

10.5 При неисполнении Участником требования Застройщика о погашении задолженности в течение 30 (тридцати) календарных дней от даты получения такого требования, Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке. При этом Застройщик направляет Участнику уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора (направляется заказным письмом с уведомлением о вручении).

Договор считается расторгнутым с даты отправления уведомления о расторжении Договора. Заявление о внесении в Единый государственный реестр прав записи о расторжении Договора предоставляется Застройщиком с приложением документов, подтверждающих отказ от Договора в одностороннем порядке (с приложением копии уведомления об одностороннем отказе в форме заказного письма с отметкой об отправке).

10.6 Стороны вправе расторгнуть настоящий договор по соглашению сторон, заключаемому в той же форме, что и настоящий договор.

10.7 При расторжении договора участия в долевом строительстве, при отказе от договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке договор счета-эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве прекращается.

Денежные средства со счета-эскроу на основании полученных уполномоченным банком (эскроу-агент) сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату в соответствии с частью 8 статьи 15.5 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».

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

11.1 Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

11.2 Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства и уплаты в полном объеме денежных средств по Договору, а также приема Объекта долевого строительства.

11.3 Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных предусмотренных законодательством случаях.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1 Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Объекта долевого строительства после его передачи Участнику, настоящим Договором не регулируются. С момента передачи Участник самостоятельно несет все расходы по обслуживанию Объекта долевого

строительства и общего имущества в Жилом доме.

12.2 Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение месяца с момента возникновения разногласий, каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

12.3 Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в настоящем Договоре, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

12.4 Любые изменения или дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые являются его неотъемлемой частью.

12.5 Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной или в электронной форме, подписаны Сторонами или их полномочными представителями, и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

12.6 Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.7 Участник дает свое согласие Застройщику на обработку всех своих персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) 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), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при заключении, исполнении и/или расторжении настоящего Договора, а равно любых дополнительных соглашений к нему.

Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение пяти лет после прекращения его действия.

12.8 Застройщик обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных Участника в соответствии с требованиями действующего законодательства в области обработки и защиты персональных данных; предпринимать все необходимые правовые, организационные и технические меры по защите персональных данных Участника долевого строительства.

12.9 Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего договора квартира/объект долевого строительства (или права требования), не продана и не отчуждена в любой иной форме, не заложена, не сдана в аренду, не находится под арестом или запретом, не является предметом судебного спора.

12.10 Во всем, не предусмотренном настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик: ООО СЗ «Добродом-Регион» ИНН 2462061481 КПП 246501001 ОГРН 1182468035507 Юридический адрес: 660118, г. Красноярск, ул. Беляева, д. 11, пом. 1-05. Р/сч №40702810331000029481 в Красноярском отделении №8646 ПАО СБЕРБАНК БИК 040407627 Генеральный директор Игнатьев А.А. _____ м.п.	Участник долевого строительства:
--	---