ДОГОВОР УЧАСТИЯ

В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Красноярск *Дата* г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЭКО», в лице Генерального директора Гурьянова Павла Анатольевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и ФИО, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект, находящийся по адресу: **Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, жилой комплекс «ЭКО», квартал Магистральный, многоквартирный жилой дом № 3,** (далее Жилой дом) , на земельном участке с кадастровым номером 24:11:0290109:3478, и после получения Разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства (жилое помещение –квартиру) в собственность со следующими характеристиками:

- общая площадь квартиры согласно проекту, с учетом площади балкона (лоджии) - _____**кв.м.**
- блок – секция - _____ (___);
- этаж - _____ (___), оси _____, ряды ____;
- количество комнат - _____ (___);
- площадь комнат - _____ **кв.м.**;
- количество помещений вспомогательного использования - _____;
- площадь помещений вспомогательного использования - _____ **кв.м.**;
- балкон - ____ **кв.м.**;
- строительный № квартиры - _____;
- Условный номер квартиры (в соответствии с проектной декларацией) - _____;

Общие элементы здания передаются в общедолевую собственность собственников помещений в здании.

Основные характеристики Жилого дома:

- вид - **многоквартирный дом;**
- назначение – **жилое;**
- количество этажей – **9 (в том числе 1 подвальный технический этаж)**;
- общая площадь многоквартирного дома – **8963,0кв.м.**, в том числе общая площадь квартир – **7 136,50 кв.м.**;
- материал наружных стен и каркаса – **С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие);** фасад – **Фасадная система теплоизоляционная композитная со штукатурным облицовочным слоем**;
- материал поэтажных перекрытий – **монолитные железобетонные плиты;**
- класс энергоэффективности – **В;**
- сейсмостойкость – **6 баллов.**

1.2. **Срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома:** 1 **квартал 2027 года. Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику в срок не позднее 31.03.2027 г.**

1.3. Перечень общего имущества собственников многоквартирного дома опубликован в проектной декларации.

2. Правовое обоснование Договора

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Жилого дома, принадлежит Застройщику на основании Договора аренды земельного участка №3478 от 15.05.2024г. Дата государственной регистрации 17.05.2024г., номер государственной регистрации 24:11:0290109:3478-24/095/2024-16

2.2. Разрешение на строительство Жилого дома выдано МКУ «Управление земельно-имущественных отношений и архитектуры администрации Емельяновского района Красноярского края» **24-11-62-2024 от 19.06.2024г.** с изменениями.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом опубликована на сайте единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" по адресу: https://наш.дом.рф/ .

3. Цена Договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора составляет **_____ (_____)**.

3.2. Цена договора оплачивается Участником долевого строительства (депонент - _____) до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома при условии государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (эскроу-агент). Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

Эскроу-агент: **Полное наименование (фирменное наименование): ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СБЕРБАНК РОССИИ, ИНН 7707083893, место нахождения (адрес): 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.**

3.3 В цену Договора не входит стоимость улучшенной чистовой отделки. Улучшенная чистовая отделка производится Застройщиком только по заявлению Участника долевого строительства.

3.4. Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере _____ (_____) рублей 00 копеек – не позднее… (….) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в _____ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется _____ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

Факт государственной регистрации настоящего договора подтверждается оригиналом Выписки из ЕГРН, полученной любой из сторон Договора, содержащей информацию о гос. регистрации, оригиналом настоящего Договора, заключенного в документарной форме, с отметками (при наличии) Росреестра или МФЦ о переводе настоящего Документа в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов,

.

и подписи гос. регистратора/уполномоченного сотрудника МФЦ или Договор, заключенный в эл. форме и подписанный ЭЦП.

Основанием для передачи уполномоченным банком (эскроу-агентом) Застройщику депонированной суммы со счета эскроу является предоставление Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав 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.

3.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (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.

3.6. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства в порядке и в сроки, установленные в п. 3.2. Договора. Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.7. Застройщик обязуется, использовать средства Участника долевого строительства на строительство (создание) Объекта. При этом, Стороны по настоящему Договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на банковском счете Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что Застройщик вправе пользоваться и распоряжаться денежными средствами, уплачиваемыми Участником долевого строительств в качестве уплаты цены договора по настоящему Договору, по своему усмотрению, но при условии, что сумма денежных средств, равная сумме цены договора Участника долевого строительств по настоящему Договору, будет израсходована Застройщиком на строительство (создание) объекта.

Цена договора, установленная в пункте 3.1 Договора, является окончательной и согласованной на весь период действия Договора, независимо от изменения стоимости строительства Объекта, за исключением пересчета, указанного в пункте 3.8 настоящего Договора.

3.8. Стороны признают, что общая площадь квартиры и общая приведенная площадь квартиры, передаваемая Участнику долевого строительства, могут отличаться как в большую, так и меньшую сторону от размеров таких площадей, указанных в пункте 1.1. настоящего Договора, и это не будет считаться существенным изменением указанных площадей и нарушением требований качества квартиры, при условии, что отклонения указанных площадей не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором. Стороны признают, что не считается существенным изменением общей площади квартиры, по результатам обмеров технической инвентаризации, с общей проектной площадью, указанной в п.1.1. настоящего Договора, менее чем на 3% (три процента).

При расхождении фактической общей площади Объекта (с учетом площади балкона, лоджии, веранды и т.п.) по данным технической инвентаризации, с общей проектной площадью, указанной в п.1.1. настоящего Договора, более чем на 3% (три процента), цена Договора корректируется в сторону увеличения, либо в сторону уменьшения путем заключения Дополнительного соглашения, исходя из расчетной стоимости 1,0 м2.

Под существенным нарушением требований о качестве квартиры, понимается следующее:

- отклонение площадей квартиры по результатам обмеров технической инвентаризации от проектной площади квартиры более пределов, указанных в настоящем пункте Договора.
- непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из ее комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 и иными нормативно-правовыми актами РФ.

4. Права и обязанности Застройщика

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Ввести в эксплуатацию Жилой дом.

4.1.2. Привлекать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства в счет цены Договора, в соответствии с требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

4.1.3. Не менее чем за месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства Жилого дома, готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу либо посредством отправки письма на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в п.10 Адреса и реквизиты сторон. В том числе уведомление может быть вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Сообщение считается доставленным Участнику долевого строительства и в том случае, если оно поступило в соответствующее почтовое отделение, либо поступило на адрес электронной почты Участника долевого строительства, но по зависящим от Участника долевого строительства обстоятельствам не было вручено ему или Участник долевого строительства не ознакомился с ним.

4.1.4. После получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, но не позднее **31.03.2027г**. передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора и проектной документации на строительство объекта: жилой дом №3, Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, жилой комплекс «ЭКО», расположенного по строительному адресу: Красноярский край, Емельяновский район, п.Солонцы, квартал Магистральный. Застройщик имеет право досрочно передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства в порядке, установленном законодательством о долевом строительстве.

5. Права и обязанности Участника долевого строительства

5.1. Участник долевого строительства обязуется:

5.1.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства от Застройщика по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней со дня получения сообщения (уведомления) от Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче.

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

6. Порядок передачи объекта долевого строительства

6.1 Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта проектной документации, подтверждает факт его создания. Передача объекта долевого строительства осуществляется в соответствии с действующим на момент приемки законодательством.

6.2 Участник долевого строительства приступает к принятию Объекта в срок, указанный в п. 5.1.2. настоящего договора.

В случае неявки Участника долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика, для осуществления

.

осмотра Объекта (равно как и неявка для повторного осмотра Объекта в срок, согласованный Сторонами в акте осмотра) считается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и основанием для составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи, в порядке, установленном п. 4.1.5. настоящего Договора.
6.3. Осмотр Объекта долевого строительства производится в соответствии с законодательством.
6.4. Подписание акта приема-передачи производится в офисах Застройщика. Участник долевого строительства вправе принять Объект долевого строительства до устранения Застройщиком указанных в Акте недостатков, что не отменяет обязанность Застройщика произвести устранение выявленных замечаний к качеству Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в жилое помещение и не создавать условий, препятствующих выполнению работ.
6.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта или при отказе от принятия Объекта, и составлении Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, обязательства по несению расходов на его содержание, риск случайной гибели или порчи объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры.

7. Условия о качестве. Гарантийный срок

7.1. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать условиям настоящего договора. В части требований, не урегулированных условиями договора, применяются условия СТО №01.10.777-2022, национальные стандарты и своды правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона № 384-ФЗ, условия проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы и устанавливающей классы точности для измерения отклонений геометрических параметров; СТО, ТУ, локальные нормативные акты подрядных/субподрядных организаций, включенных в состав проектной документации, в том числе ГОСТ 21778; 21779; 21780; 23616; 26433 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве…»; ГОСТ 13015-2012 «Изделия бетонные и железобетонные для строительства…»; ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата», действующим на момент заключения договора.
Соблюдение требований международных стандартов, ГОСТ, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017) и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, Застройщиком не гарантируется.
Условия о качестве Объекта долевого строительства, включенные в Договор, считаются согласованными сторонами, и рассматриваются как специальные (приоритетные) относительно содержания проектной документации и СТО №№01.10.777-2022.
7.2. В ходе строительства Застройщик вправе вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе в рамках авторского надзора. Вносимые изменения могут касаться применяемых материалов, отдельных конструктивных и отделочных элементов, их параметров (размер, цвет, форма, рисунок). Данные изменения не могут ухудшать первоначальные требования к качеству объекта.
7.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что:
1) получил от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных Договором и проектно-сметной документацией требованиях к качеству Объекта долевого строительства, сроке передачи, цене и порядке оплаты, случаях изменения цены Объекта долевого строительства по Договору, порядке исчисления Общей проектной площади, установленном на Объект долевого строительства гарантийном сроке;
2) ознакомился с проектно-сметной документацией и СТО №01.10.777-2022, включая состав и виды отделочных работ;
3) уведомлен, что объект долевого строительства не может оцениваться на соответствие требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», поскольку Застройщик не руководствуется названными нормативными актами при проектировании и строительстве дома. Несоответствие качества объекта долевого участия названным нормативным актам не является нарушением требований о качестве.
7.4. Участник долевого строительства уведомлен, и согласен, что в течение гарантийного срока допускается появление несквозных усадочных, деформационных, технологических трещин шириной до 1,00 мм. на поверхности изделий и в местах стыков, которые стороны признают нормой, а не нарушением требований к качеству объекта.
7.5. Предусмотренное проектной документацией Объекта долевого строительства и условиями Договора остекление неотапливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий, веранд или террас) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ветрозащитную функцию *и не являющейся полностью герметичной*. Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Застройщик не несет ответственности за дефекты, если докажет, что они возникли вследствие нарушения Участником долевого строительства изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.
7.6. Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустранимых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в СТО №01.10.777-2022 и разукомплектованность изделий. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы, и петли; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров менее чем в 2 раза от установленных в пунктах СТО №01.10.777-2022; дефекты монтажа; нарушение пунктов СТО №01.10.777-2022.
7.7 Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустранимых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в Стандарте предприятия и разукомплектованность изделий. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров менее чем в 2 раза от установленных в пунктах настоящего договора и Стандарта предприятия; дефекты монтажа; нарушение пунктов Стандарта предприятия.
7.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением входящего в его состав технологического и инженерного оборудования, результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет три года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет один год.
Гарантийный срок на входящее в состав Объекта долевого строительства технологическое и инженерное оборудование составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства. К инженерному и технологическому оборудованию Объекта долевого строительства относится комплекс устройств и оборудования, формирующих и обеспечивающих функционирование систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, мусороудаления, вертикального транспорта и пожаротушения в соответствии с проектной документацией Объекта долевого строительства.
Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если соответствующий недостаток выявлен в течение гарантийного срока.
Застройщик не несет 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 предоставленными участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства и паспортом на оконные изделия, правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, оконных изделий, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Застройщик не несёт ответственность по гарантийным обязательствам, если докажет, что недостатки (дефекты) возникли в случае неисполнения эксплуатирующей организацией или собственником помещения установленных требований о проведении текущего ремонта, регламентных работ и подготовки к сезонной эксплуатации многоквартирного дома, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7.9. При предъявлении Участником долевого строительства Застройщику требований об устранении недостатков, Застройщик производит устранение выявленных недостатков в установленный законодательством срок (при отсутствии установленного законом - согласованный с Участником долевого строительства срок). В целях определения объемов работ, необходимых для устранения дефектов, сроков их выполнения Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику доступ в Объект долевого строительства. После осмотра Объекта долевого строительства Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства срок выполнения соответствующих работ. Участник долевого строительства, принявший Объект долевого строительства, обязан создать необходимые условия для проведения Застройщиком работ по устранению дефектов, в том числе своевременно предоставить доступ в Объект долевого строительства, освободить Объект долевого строительства от мебели и иных вещей, препятствующих выполнению работ.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут сторонами в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства в случаях, не перечисленных в ст. 9 Федерального закона 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», Участник долевого строительства возмещает Застройщику все расходы, понесённые в связи с заключением и расторжением Договора.

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».

Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных Законом.

8.3. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если докажут, что неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады, запрещения.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, решаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны имеют право изменить, внести дополнения в условия Договора по соглашению или в судебном порядке. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

9.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 10 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов. В противном случае Участник долевого строительства не вправе ссылаться на факт неполучения уведомлений, извещений, сообщений, писем Застройщика, как на основание для освобождения, уменьшения ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств; заказные письма считаются доставленными надлежащим образом, направленный в одностороннем порядке акт – полученным, а Объект долевого строительства – принятым.

9.4. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

9.5. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему Договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке (личным подтверждением подписи) и передать ему экземпляр зарегистрированного Договора/Соглашения об уступке и выписку из ЕГРН, подтверждающую регистрацию данного договора ,в течение 5-ти дней с момента государственной регистрации указанного соглашения.

Застройщик рекомендует Участнику долевого строительства включать в Договор уступки прав по настоящему Договору помимо обычных для гражданского оборота условий сделки следующие положения: о моменте, с которого права считаются перешедшими третьему лицу; о том, что для Застройщика изготавливается отдельный экземпляр Договора уступки прав, который после государственной регистрации передается Застройщику одной стороной сделки; о номере контактного телефона лица, которому передаются права по Договору.

В случае если Застройщику не представлены надлежащие документы, подтверждающие факт перехода прав требования к новому участнику долевого строительства, то Застройщик оставляет за собой право не производить исполнение по настоящему договору новому участнику долевого строительства, до момента представления соответствующих документов либо вручить исполнение договора участнику долевого строительства, в отношении которого у Застройщика имеются документы о наличии у него прав требования

При передаче прав по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан довести до сведения лица, которому осуществляется передача прав, информацию обо всех условиях настоящего Договора, в том числе сообщить о характеристиках Объекта долевого строительства, сообщить о том, что после возведения Объекта капитального строительства Общая фактическая площадь может не соответствовать Общей проектной площади, сообщить о предусмотренных настоящим Договором случаях изменения цены Объекта долевого строительства, сообщить о согласии лица, являющегося Участником долевого строительства по Договору, на обработку Застройщиком персональных данных.

В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований 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 прав требований 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.

9.6. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства, а также действующее от его имени лицо, выражают свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве, дате и месте рождения; сведения об адресе регистрации, почтовом адресе и адресе места жительства; сведения о документах, удостоверяющих личность; изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение. Согласие на обработку персональных данных действует в течение шести лет. Участник долевого строительства в любой

.

момент имеет право отозвать названное согласие, направив соответствующее заявление в адрес Застройщика.
Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства либо действующее от его имени лицо, также даёт свое согласие (представляет заявление на государственную регистрацию) на внесение записи в ЕГРН о возможности предоставления третьим лицам персональных данных в составе выписки из ЕГРН.
Участник долевого строительство дает свое согласие на межевание земельного участка, указанного в настоящем Договоре, в том числе дает согласие на образование из земельного участка нового земельного участка путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов).

Участник долевого строительства уведомлен о том, что площади жилых и нежилых помещений строящегося многоквартирного жилого дома № 3, расположенного по адресу: Красноярский край, Емельяновский район, п. Солонцы, квартал Магистральный и имущественные права на них находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» на основании Договора залога площадей строящегося объекта и имущественных прав на них №440B00YWM2LZMF от «10» июля 2024г.

9.7. Участник долевого строительства несет расходы по государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства обязан согласовать с Застройщиком дату регистрации настоящего Договора и обеспечить явку в согласованный срок в регистрирующий орган. В случае неявки Участника долевого строительства в регистрирующий орган в согласованный с Застройщиком срок, Договор считается незаключённым, следовательно, не подлежащим исполнению, а Объект – свободным.
9.8. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.
9.9. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.
9.10. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами всех своих обязательств.
9.11. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:
- План объекта долевого строительства (Приложение №1).

10. Реквизиты и подписи сторон

10.1. Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЭКО»**
Юридический адрес: 660125 Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Шумяцкого, дом 8, пом. 2-02
Фактический адрес: 660077 Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Алексеева, дом 49, пом. 16-02
ИНН 2465344311 КПП 246501001
р/с 40702810731000067849 ПАО «СберБанк» №8646
к/с 30101810800000000627
БИК 040407627
Участник долевого строительства: ФИО, дата рождения, паспортные данные, прописка, тел., эл.почта

ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик: Участник долевого строительства:

_____ _____ ФИО

.