**Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № __**

г. Красноярск _____ 2026 год

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Группа строительных компаний «АРБАН»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора по продажам Одинец Ирины Леонардовны, действующей на основании доверенности от 30.12.2022 года

и гражданин РФ ___ (паспорт серия ), именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», а раздельно «Сторона», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор» о нижеследующем:

## 1. Предмет Договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок построить **корпус № _____**, входящий в состав объекта: **«Жилой дом по адресу: г. Красноярск, ул. Елены Стасовой, 5/1» II этап**, на земельном участке с кадастровым номером **24:50:0100486:4375** (образован в результате объединения земельных участков 24:50:0100486:4373 и 24:50:0100486:4374) площадью 31309 кв. м. с категорией земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6.), хранение автотранспорта (код – 2.7.1), предоставление коммунальных услуг (код – 3.1.1), образование и просвещение (код – 3.5), расположенном по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, г.о. город Красноярск, г. Красноярск, ул. Елены Стасовой, з/у 44м и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства (жилое помещение) со следующими характеристиками:

| Объект долевого строительства (квартира), условный № | Этаж | Площадь общая (с учетом приведенной площади балконов\лоджий) кв. м. | Количество комнат |
|---|---|---|---|
| | | | |

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

Основные характеристики многоквартирного дома:

Жилой многоквартирный дом общей площадью 69496,5 кв. м., количество этажей – 1,2,3,11,17,19,20.

Площадь здания II этапа 39752,4 кв.м., количество этажей – 2,3,11,20.

Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетон, многослойные стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Поэтажные перекрытия: монолитный железобетон, сборные многопустотные плиты.

Класс энергоэффективности жилого дома – «А++», здание рассчитано на сейсмичность 6 баллов.

Схема расположения объекта долевого строительства на поэтажном плане (с указанием площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов в кв. м.) - определяется в Приложении к Договору.

1.2. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения), а также условиями привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве на счета эскроу. Участнику долевого строительство разъяснено и понятно, что качество объекта долевого строительства будет соответствовать проектной документации, условиям настоящего договора, требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства объект долевого строительства в следующем состоянии (со следующими выполненными работами): сплошное выравнивание поверхности стен – штукатурка, шпатлевка (за исключением балконов, лоджий), в сан. узлах – штукатурка ЦПР; отделка потолка по проекту, цементная стяжка полов (за исключением балконов и лоджий), разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, разводка сети холодной и горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, окна по проекту, остекление балконов (лоджий) по проекту, входные металлические двери по проекту. Застройщик согласно проектно-сметной документации не производит комплектацию квартир сантехническим оборудованием (за исключением унитаза в одном сан. узле и кухонной мойки с сифоном и смесителем), электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

1.4. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор участия в строительстве) счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Участник долевого строительства предлагают Банк ВТБ (ПАО) заключить Договор счета эскроу в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО) и

условиями настоящего Договора. Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной Банк ВТБ (ПАО) в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), размещенными Банк ВТБ (ПАО) на официальном сайте www.vtb.ru в сети Интернет, а также в подразделениях Банк ВТБ (ПАО), в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Подписывая Договор участия в строительстве Застройщик и Участник долевого строительства выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения Договора участия в строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном законодательством порядке; а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

## 2. Правовое обеспечение Договора. Особые условия.

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

2.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании выданного Администрацией г. Красноярска разрешения на строительство № 24-50-103-2025 от 10.07.2025г. срок действия до 10.07.2030г.

2.3. Проектная декларация на Жилой дом (включая внесенные изменения) опубликована (размещена) в сети Интернет на сайте наш.дом.рф, ID объекта - 66934.

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

2.5. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, выражает согласие на размежевание (раздел, перераспределение границ) Застройщиком земельного участка, на котором ведется строительство Жилого дома, в целях формирования отдельных земельных участков под очередями строительства и (или) отдельными объектами.

## 3. Цена Договора и порядок ее уплаты

3.1. Цена договора на момент подписания составляет: __ () рублей.

Цена договора на момент его заключения определяется исходя из цены одного квадратного метра общей площади Квартиры (с учетом приведенной площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5), составляющей на момент подписания настоящего договора __ () рублей.

В цену договора не включается государственная пошлина, подлежащая уплате за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, которая оплачивается Участником долевого строительства самостоятельно, в соответствии с п.п. 5.2.3. договора.

3.2. Цена договора оплачивается Участником долевого строительства до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома при условии государственной регистрации настоящего договора путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент): Банк ВТБ (публичное акционерное общество), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424, в следующем порядке:

1) __ () рублей, что соответствует __ () кв. м. оплачивается Участником долевого строительства не позднее ___**2026** года.

Факт государственной регистрации настоящего договора подтверждается выпиской из ЕГРН, полученной любой из сторон договора.

2) ___ () рублей, что соответствует __ () кв. м. оплачивается Участником долевого строительства не позднее ___**2026** года.

Участник долевого строительства № 2 делегирует полномочия по открытию счета эскроу Участнику долевого строительства № 1 в целях внесения оплаты по договору участия в долевом строительстве. Счет эскроу будет открыт на имя Участника долевого строительства № 1.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление Депонентом в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

Срок условного депонирования денежных средств: 30.06.2030 года.

Участник долевого строительства обязуется предоставить в Банк ВТБ (ПАО) заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банк ВТБ (ПАО) в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банк ВТБ (ПАО) 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 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.

3.3. В случае несоблюдения Участником долевого строительства обязанности по оплате цены договора в срок, установленный пунктом 3.2. настоящего договора, соглашением сторон устанавливаются новые срок оплаты и цена договора в неоплаченной части, которые оформляются дополнительным соглашением к договору. Оплата неоплаченной части осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент) в порядке, предусмотренном дополнительным соглашением.

При этом цена ранее оплаченных квадратных метров общей площади Квартиры и (или) остекления балконов и (или) лоджий изменению не подлежит.

3.4. 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.

3.5. 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.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

3.6. Нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством (статьи 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»).

3.7. 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.

По соглашению Сторон 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 условии, если изменение площади Объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству (позволяет использовать Объект долевого строительства по целевому назначению).

При этом, если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет больше указанной в п. 1.1. настоящего договора более чем на 1 кв. м., 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.3.1. настоящего договора в течение 10 дней с даты получения уведомления Застройщика.

Если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет меньше указанной в п. 1.1. настоящего договора более чем на 1 кв. м., то Застройщик должен вернуть Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв. м., действующую на момент заключения договора, указанную в п.3.1. настоящего договора в течение 10 дней с даты получения заявления Участника долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ, при изготовлении кадастрового (технического) паспорта Объекта долевого строительства, из площади Объекта долевого строительства исключается площадь балконов, лоджий, веранд. При этом расхождение общей площади объекта, указанное в кадастровом (техническом) паспорте Объекта долевого участия, выписке из ЕГРН с данными первичной технической инвентаризации, отраженными в акте приема-передачи Объекта долевого участия, не является основанием для изменения окончательной цены договора, так как не уменьшает фактическую площадь Объекта долевого участия.

## 4. Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.1. Срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию – декабрь 2029 года.

4.2. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 31.03.2030 года. Участник долевого строительства 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 долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с разделом 3 настоящего Договора.

4.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного Договором 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 Законом.

Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 7-и рабочих дней провести окончательный расчет по договору в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего договора и приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

4.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в п. 4.3., настоящего Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства 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 долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

- Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактического исполнения Участником долевого строительства обязательства, что соответствует дате документа о передаче Объекта долевого строительства (дата акта приема-передачи, либо дата одностороннего акта о передаче) от цены Договора за каждый день просрочки.

Под отказом Участника долевого строительства от получения сообщения о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Стороны договорились, понимать, в том числе, возврат заказного письма, направленного Участнику долевого строительства, почтовым оператором из-за отказа в получении или отсутствия адресата.

Под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Стороны договорились, понимать не подписание (отказ от подписания) Участником долевого строительства по любым причинам Акта приема-передачи Объекта долевого строительства при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и отсутствия в Объекте долевого строительства недостатков, которые делают его непригодным для использования по назначению (существенных недостатков).

4.5. При невыполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных в п. 3.2. Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными, Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ.

4.6. Участник долевого строительства не вправе предъявлять в дальнейшем претензии относительно недостатков/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при передаче Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были зафиксированы между Застройщиком и Участником долевого строительства.

## 5. Права и обязанности Застройщика, Участника долевого строительства

**5.1. Застройщик вправе \ обязуется:**

5.1.1. Построить и ввести в эксплуатацию Жилой дом.

5.1.2. После получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по настоящему Договору в полном объеме, в установленные договором сроки передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства, качество которого соответствует проектной документации, условиям настоящего договора, требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям применение которых на обязательной основе прямо предусмотрено действующим законодательством.

5.1.3. В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

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

5.1.5. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта, в том числе в рабочую документацию, а Участник долевого строительства дает согласие на такие изменения. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия объекта долевого строительства проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.1.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Объекта долевого строительства либо по одностороннему акту передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком при отказе, неявке или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

**5.2. Участник долевого строительства вправе \ обязуется:**

5.2.1. Уплатить цену Договора в порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора.

5.2.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства по акту приема – передачи.

5.2.3. В дату подписания акта приема-передачи предоставить Застройщику платежный документ об оплате государственной пошлины в установленном ст. 333.33. Налогового кодекса Российской Федерации размере за регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Обязанность Застройщика по регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, установленная п. 6 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, является встречной к обязанности по оплате Участником долевого строительства государственной пошлины в соответствии со ст. 333.33. Налогового кодекса Российской Федерации и настоящим пунктом Договора.

5.2.4. Участник долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства проектной документации, условиям настоящего договора, требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, применение которых на обязательной основе прямо предусмотрено действующим законодательством, 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.

5.3. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) объекта долевого строительства.

## 6. Гарантийный срок

6.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (три) года, гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав Объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год.

При этом гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

6.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года.

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

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

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства если имеется причинно-следственная связь (и если Застройщик докажет наличие такой связи), что такие недостатки возникли в случаях, если в период действия гарантийного срока, указанного в п.6.1. настоящего договора, Участник долевого строительства 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 разводок и стояков, схемы электропроводки и т.д.

Также Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов или их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения Участником долевого строительства Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.5. К отношениям, вытекающим из Договора, в части неисполнения или ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору применяются нормы Федерального закона № 214-ФЗ, содержащие исчерпывающий перечень применяемых к Застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек, процентов, штрафов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением Договора.

6.6. В случае уплаты Застройщиком Участнику долевого строительства (на основании решения суда либо на добровольной основе) денежных средств необходимых для устранения строительных недостатков, в том числе: на замену оконных блоков, входной двери, межкомнатных дверей, радиаторов отопления, и иных элементов Объекта долевого строительства, которые могут быть отделимы, Участник долевого строительства обязан передать Застройщику такие заменяемые элементы Объекта долевого строительства после их замены, но не позднее одного месяца с момента осуществления уплаты.

В случае не передачи указанных элементов Объекта долевого строительства Участником долевого строительства Застройщику, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства оплатить их рыночную стоимость.

## 7. Уступка прав требований по Договору

7.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

7.3. 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 соглашения об уступке в течении 10-ти дней со дня государственной регистрации указанного соглашения.

7.4. Стороны договорились о запрете уступки права требования к Застройщику Участником долевого строительства неустоек, процентов и штрафов, любых выплат компенсационного характера и сопутствующих им расходов, прав на получение неденежного исполнения, в том числе, но не исключительно: права требования неустойки за нарушение срока сдачи/передачи объекта долевого строительства, неустойки, штрафа за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, возмещения морального вреда, расходов на проведение обследования объекта, расходов на юридическое сопровождение, возмещения денежных средств на устранение строительных недостатков, проценты за пользование чужими денежными средствами и иные штрафные санкции отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства, совершивший такую уступку права требования получения неустойки, иных штрафных санкций по настоящему Договору обязуется по требованию Застройщика, оплатить штраф в размере 20 (Двадцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней.

7.5. 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.

## 8. Государственная регистрация Договора и права собственности на Объект долевого строительства

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

8.2. Участник долевого строительства, в течение 14 дней с даты подписания настоящего Договора, обязан обеспечить свою явку или явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и предоставить все необходимые для государственной регистрации настоящего договора документы.

8.3. В случае неявки Участника Долевого строительства в Орган осуществляющий 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. 1.1. настоящего договора, с другими лицами (лицом).

8.4. Право собственности Участника долевого строительства 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 долевого строительства.

8.5. 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 долевого строительства, после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства или его наследникам.

8.6. У Участника долевого строительства 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.

## 9. Расторжение Договора

9.1. Участник долевого строительства 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 два месяца;

существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

9.2. 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 1.1 настоящего Договора);

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

в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

9.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в случае нарушения Участником долевого строительства срока уплаты цены договора, установленного п. 3.2. (внесения платежа по Договору) в течение более чем на 2 (два) месяца от установленной даты платежа.

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

Договор считается расторгнутым с даты государственной регистрации расторжения 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).

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

9.6. 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».

## 10. Срок действия Договора

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

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств по Договору и приема Объекта долевого строительства.

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

## 11. Прочие условия

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

11.2. 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.

11.3. Стороны обязуются при направлении необходимой почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 12 настоящего Договора, а также заблаговременно письменно уведомлять друг друга об изменении почтовых адресов.

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

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

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

11.7. Участник долевого строительства 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.

11.8. Застройщик обязан: соблюдать требования о неразглашении персональных данных Участника долевого строительства 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.

11.9. Застройщик и Участник долевого строительства договорились о том, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству Объекта изменения в Объекте долевого строительства, производимые Застройщиком без согласования (без уведомления) с Участником долевого строительства, при условии согласования таких изменений с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения Объекта, производимые без согласования (без уведомления), если согласование не требуется по законодательству РФ.

11.10. Застройщик освобождается от ответственности за нарушение срока исполнения любого из обязательств, предусматривающих перечисление Участнику долевого строительства денежных средств (требование об уплате неустойки за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, требование о соразмерном уменьшении цены договора, требование о возмещении расходов на устранение недостатков

Объекта долевого строительства и т.д.), если в полученном Застройщиком требовании/ претензии Участник долевого строительства не сообщил данные банковского счета, на который должны быть зачислены денежные средства (ст. 406 ГК РФ).

11.11. В случае изменения адреса, реквизитов (в том числе банковских) Участник долевого строительства обязан уведомить об этом Застройщика в течение 7 рабочих дней с даты таких изменений в письменной форме. В случае если Участник долевого строительства не уведомил Застройщика, то Застройщик считается надлежащим образом исполнившим свои обязательства по отношению к Участнику долевого строительства, в том числе в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 Договора.

**12. Адреса местонахождения (жительства) Сторон, платежные реквизиты и подписи Сторон:**

| | |
|---|---|
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **ООО «СЗ ГСК «АРБАН»** | **,** |
| Юридический адрес: 660079, Россия, г. Красноярск, ул. Мусоргского, 19, стр.1, офис 6 | паспорт серия , место жительства: г. Красноярск, ул. |
| Почтовый адрес: 660075, г. Красноярск, ул. Маерчака, 10 | |
| тел./факс (391) 270-95-80 | |
| public@arban.ru | |
| ИНН 2460068548 | |
| КПП 246401001 | |
| ОГРН 1052460039334 | |
| **НЕ ДЛЯ ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ!** | |
| Р/с 40702810012790003107 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Москва | |
| БИК 044525411 | _____ |
| К/с 30101810145250000411 | |
| **Директор по продажам** | |
| _____ **И.Л. Одинец** | |