

ДОГОВОР № СМ-_____
участия в долевом строительстве

г. Красноярск

«___» _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Саммит», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Кузнецова Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, далее при совместном упоминании «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Договор** – настоящий Договор участия в долевом строительстве, заключенный Сторонами на основании Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона.

1.2. **Закон** – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.3. **Общая площадь** - площадь, используемая Сторонами в качестве пространственной характеристики Помещения по Договору и определяемая как сумма площадей всех его конструктивных частей независимо от их назначения и расположения. При исчислении площадей конструктивных частей Помещения Стороны исходят из их показателей, определенных до строительных конструкций, предназначенных для изоляции внутренних объемов в зданиях и сооружениях от внешней среды или между собой.

1.4. **Общая приведенная площадь** – общая площадь, в которую включены площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами: для балконов и террас – коэффициент 0,3; для лоджий – коэффициент 0,5; для веранд – коэффициент 1,0.

1.5. **Общая (приведенная) проектная площадь** – Общая приведенная площадь, определяемая на основании проектной документации Объекта капитального строительства на стадии его возведения.

1.6. **Общая (приведенная) фактическая площадь** – Общая приведенная площадь, определяемая на основании обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства при составлении технического паспорта либо технического плана Объекта капитального строительства или Помещения.

1.7. **Объект долевого строительства** – входящее в состав объекта капитального строительства Помещение, характеристики которого определены в п. 2.2 Договора и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства.

1.8. **Объект капитального строительства** – объект «Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и автостоянкой, расположенный в границах квартала ул. Ады Лебедевой - ул. Перенсона – ул. Коммунистической – ул. Вейнбаумана в Центральном районе г. Красноярск», расположенный по адресу: Красноярский край, городской округ город Красноярск, город Красноярск, улица Ады Лебедевой, возводимый Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 24-50-74-2026 от 23.03.2026 выданного Администрацией города Красноярск на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0300308:544. Объект имеет следующие характеристики: вид и назначение – МОНОЛИТНО-КИРПИЧНЫЙ МНОГОКВАРТИРНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ; количество этажей (шт.) – 13; площадь – 21 157,1 м²; материал наружных стен – КИРПИЧ; материал поэтажных перекрытий – ЖЕЛЕЗОБЕТОН; класс энергоэффективности – А+ (очень высокий); класс сейсмостойкости – 6 баллов. Планируемый срок ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2029 г. Проектная декларация объекта размещена на сайте наш.дом.рф.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить Объект капитального строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в собственность.

2.2. Объект долевого строительства схематически определен в плане согласно Приложению № 1 к Договору и имеет следующие характеристики:

Назначение:	Жилое помещение (квартира)
Условный номер:	
Количество комнат:	
Этаж	
Секция	
Оси:	
Общая проектная площадь:	___ м2, в том числе общая площадь, исчисляемая по правилам ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации без учета балконов, лоджий, веранд и террас – ___ м2
Общая приведенная проектная площадь:	___ м2
Конструктивные части:	
Отделка и оборудование:	Без отделки. Отапливаемые помещения квартиры: полы – плита перекрытия без выравнивающего слоя (стяжки), стены и межкомнатные перегородки – без штукатурки, потолки – монолитная плита перекрытия без выравнивания; окна (стеклопакет ПВХ) – по контуру в оконных проемах наружных стен, без монтажа откосов, подоконников и отливов; предусмотрена установка радиаторов отопления без жесткой фиксации; санузел (ванная комната, туалет): стены – без штукатурки, полы – плита перекрытия без выравнивающего слоя (стяжки), потолок – монолитная плита перекрытия без выравнивания; сантехническое оборудование (ванна, раковина, унитаз) не устанавливается; неотапливаемые помещения (лоджии и балконы): потолок – монолитная плита перекрытия без выравнивания, полы – монолитная плита, без устройства стяжки, без шлифовки; устройство внутриквартирной разводки сетей электроснабжения, сетей связи (телефонизации, радиофикации, сети интернет, домофонной сети), трубопроводов водоснабжения и канализации не производится; ввод в квартиру сетей электроснабжения производится до электрического распределительного щита; входная дверь в квартиру – металлическая простая; внутриквартирные двери, в том числе двери в санузел не устанавливаются.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

Чистовую отделку участник долевого строительства выполняет самостоятельно своими материалами за свой счет в соответствии с требованиями нормативной документации, санитарных, пожарных и иных норм, в том числе выполняет оштукатуривание, шпаклевание, шлифовка, заделка трещин (швов, стыков и т.п.), устройство потолков, гидро-тепло-звукоизоляция, стяжка и иные слои полов, установка сантехнического оборудования (ванна, раковина, унитаз, полотенцесушитель и иное), разводка сетей электроснабжения и трубопроводов, установка откосов, подоконных досок и отливов. При отделке потолка участник долевого строительства обязуется вынести датчики пожарной сигнализации на финальный отделочный слой. При устройстве полов участник долевого строительства обязуется уложить шумоизоляционные и гидроизоляционные слои.

2.3. Указанная выше Общая (приведенная) проектная площадь может отличаться от Общей (приведенной) фактической площади в большую или меньшую сторону в связи с предусмотренными нормативными документами в строительстве допустимыми погрешностями и отклонениями. Данное несоответствие площадей не свидетельствует о нарушении Застройщиком условий обязательства, при этом цена Объекта долевого строительства корректируется в большую или меньшую сторону согласно п. 4.3 Договора.

2.4. Указанный выше условный номер Объекта долевого строительства и строительный адрес Объекта капитального строительства могут не соответствовать почтовому адресу, присвоенному на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.5. Общее имущество в составе Объекта капитального строительства и размер передаваемой Участнику долевого строительства доли в праве собственности на общее имущество определяются на основании ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.6. Застройщик вправе в период действия Договора в одностороннем порядке вносить изменения и (или) дополнения в проектную документацию, Стандарт застройщика, в том числе в части замены отдельных элементов объекта капитального строительства, материалов, оборудования, которые не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды и прошли согласование ГИП или экспертной организации, проводившей экспертизу проектной документации. При таких изменениях допускается изменение площади Объекта долевого строительства.

2.7. Подписывая Договор, Участник долевого строительства дал свое согласие на межевание (раздел, объединение, перераспределение, выдел, формирование частей, уточнение границ) земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта капитального строительства, и последующий кадастровый учет и регистрацию прав.

3. КАЧЕСТВО ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям градостроительных регламентов, проектной документации, Стандарту Застройщика (далее – Стандарт Застройщика), а также иным обязательным требованиям. При включении Сторонами в Договор условий о качестве Объекта долевого строительства, они рассматриваются как специальные относительно содержания проектной документации и Стандарта Застройщика, то есть имеют приоритет. Стороны установили, что требования «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» не подлежат применению в отношениях сторон в той части, в которой требования к качеству Объекта долевого строительства урегулированы Договором и Стандартом Застройщика.

3.2. При строительстве Объекта капитального строительства Застройщик обязан выполнять требования национальных стандартов (ГОСТ), сводов правил (СНиП, СП) и иных документов в области стандартизации только в той части, в которой такие документы обязательны для применения в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ и действующими техническими регламентами. 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.

Соблюдение требований ГОСТ, СНиП, СП и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они устанавливают требования к качеству отделки Объекта долевого строительства, Застройщиком не гарантируется.

Соблюдение требований «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» в части отделки Объекта долевого строительства может быть достигнуто путем выполнения в данном Объекте долевого строительства чистовой отделки. Чистовую отделку самостоятельно своими материалами за свой счет выполняет Участник долевого строительства после передачи ему Объекта долевого строительства.

В связи с самостоятельным выполнением Участником долевого строительства чистовой отделки, Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненным Застройщиком отделочных работ, указанных в п. 2.2. Договора, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017), не является недостатками (дефектами) Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению его качества и не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию).

3.3. Предусмотренное документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора остекление неотопляемых 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, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.

3.4. Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них критических дефектов, т.е. 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); наличие явных повреждений изделия и отдельных его частей (к которым относятся в том числе сколы, выбоины, вмятины, раковины, царапины и т.д.), которые ведут к образованию щелей и снижению эксплуатационных характеристик, в частности к потере герметичности; превышение следующих размеров: габаритные размеры изделий не должны превышать +4 (-2) мм; зазор в притворе ±3 мм; зазор под наплавом: до 2000 мм - +2 (-1) мм, свыше 2000 мм - +3 (-1) мм; размеры расположения приборов и петель ±2 мм; разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов 6 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400 мм и 10 мм - более 1400 мм; перепад лицевых поверхностей (провес) в сварных угловых и Т-образных соединениях смежных профилей коробок и створок, установка которых предусмотрена в одной плоскости, не должен превышать 2 мм, при механическом соединении импостов с профилями коробок, а также между собой - не более 4 мм; провисание открывающихся элементов (створок, полотен, форточек) в собранном изделии не должно превышать 3 мм на 1 м ширины; отклонение номинального размера расстояния между наплавками смежных закрытых створок не должно превышать 2 мм на 1 м длины притвора; в случае, если обработка сварного шва предусматривает выборку

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

канавки, размер канавки на лицевых поверхностях не должен превышать 10 мм по ширине, глубина канавки должна быть в пределах 1-2 мм, а величина среза наружного угла сварного шва не должна превышать 6 мм по сварному шву; отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов балконных и оконных блоков не должны превышать 6 мм на 1 м длины на любом участке.

К малозначительным дефектам оконных и балконных блоков, не требующим замены изделий, относятся дефекты, которые не влияют на функциональные характеристики изделия. В частности к малозначительным дефектам относятся: дефекты монтажа; повреждения поверхности (в том числе сколы, выбоины, вмятины, раковины, царапины, пятна и т.д.), не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий.

В угловых и Т-образных соединениях ПВХ-профилей допускаются зазоры до 2 мм, зазоры свыше 2 мм допускается заделывать герметиками, не ухудшающими внешний вид изделий и обеспечивающими защиту соединений от проникновения влаги.

Уклон подоконной доски в сторону помещения либо улицы не должен превышать 5%, отклонение от горизонтального положения по длине подоконника допускается не более 2,5%.

Приемочный контроль качества изделий, а также их монтажа проводят в соответствии с методами, установленными в разделе 7 ГОСТ 30674-99.

3.5. Предельные отклонения светопрозрачных конструкций балконов (лоджий, веранд, террас и т.п.), их элементов не должны превышать следующие значения: перепад лицевых поверхностей (провес) в угловых и Т-образных соединениях смежных деталей коробок и створок, установка которых предусмотрена в одной плоскости – до 10 мм, при сохранении функциональности; зазоры в местах угловых и Т-образных соединениях профилей (штапиков) не должны превышать 5 мм; отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных (створчатых) элементов не должны превышать 10 мм на 1 м длины; отклонения от вертикальной, горизонтальной либо наклонной плоскости не должны превышать 10 мм на 1 м длины, но не более 20 мм на высоту изделия (в границах помещения); допускается отсутствие защитных козырьков (колпачков) на водосливных и иных функциональных отверстиях; наличие царапин, задира, сколов элементов балкона/лоджии/веранды/террасы, включая остекление, допускается; зазоры в стыках, деформация и неплотное прилегание уплотнительных резинок (прокладок) остекления балкона/лоджии/веранды/террасы допускается.

3.6. Стены и межкомнатные перегородки оштукатуренные и/или оштукатуренные должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 8 мм (+/-); отклонение от вертикальной плоскости на всю площадь конструкции (стены) не должно превышать 12 мм; ширина раскрытия усадочных и технологических трещин – не более 0,2 мм; диаметр раковин/выступов – не более 10 мм, допустимая глубина/высота – не более 2 мм.

Потолки, оштукатуренные и/или оштукатуренные, должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 8 мм (+/-); отклонение от горизонтальной плоскости на всю площадь элемента конструкции (потолка) не должно превышать 12 мм; диаметр раковин/выступов – не более 4 мм, допустимая глубина/высота – не более 2 мм.

Полы с выполненной грубой цементно-песчаной стяжкой должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 10 мм (+/-); отклонение от горизонтальной плоскости на всю площадь элемента конструкции (пола) не должно превышать 0,2% соответствующего размера помещения; трещины, выбоины и открытые швы в стяжках шириной раскрытия более 2 мм и глубиной более 7 мм не допускаются.

3.7. Поскольку Закон и Договор в полной мере устанавливают требования к качеству Объекта долевого строительства, то к связанным с определением качественных характеристик Объекта долевого строительства отношениям Сторон не подлежат применению обычаи и иные обычно предъявляемые требования в смысле ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, а также результата производства отделочных работ и входящих в состав Объекта долевого строительства элементов отделки, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

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 капитального строительства.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав Объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на изделия, комплектующие, оборудование, не относящиеся к инженерному и технологическому оборудованию (окна, входные двери, замки, домофоны) устанавливается изготовителем (поставщиком) либо указывается в инструкции по эксплуатации.

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. Связанные с явными недостатками Объекта долевого строительства требования могут быть предъявлены Застройщику Участником долевого строительства только при принятии Объекта долевого строительства в соответствии с п. 5.3 Договора (п. 3 ст. 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 № 2300-1).

3.9. 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.

3.10. При предъявлении Участником долевого строительства Застройщику требований, предусмотренных ч. 2 ст. 7 Закона, Застройщик производит устранение выявленных недостатков в 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 вправе отказаться от предложенного Застройщиком в результате проведения осмотра срока устранения выявленных дефектов, только если такой срок не является разумным, то есть объективно не соответствует объему необходимых для устранения выявленных недостатков работ и времени на подготовку их выполнения. 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. В случае отказа Застройщика удовлетворить заявленные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в согласованный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

3.11. Участнику долевого строительства разъяснено, что нарушение архитектурного облика многоквартирного жилого дома (замена оконных блоков, установка кондиционера и иное) может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

3.12. При определении стоимости возмещения расходов на устранение строительных недостатков стороны обязаны руководствоваться условиями Договора, проектной документацией и Стандартом Застройщика.

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

3.13. В случаях, когда Застройщик производит денежную компенсацию Участнику долевого строительства в виде возмещения расходов на устранение строительных недостатков/дефектов (во внесудебном или судебном порядке), подлежащие замене изделия (оконные, балконные блоки, рамы, балконные двери, окна ПВХ, стеклопакеты, створки, входные двери и иное) должны быть демонтированы Участником долевого строительства и возвращены Застройщику в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения компенсации, о дате и времени такой передачи Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика.

В случае непередачи или несвоевременной передачи указанных в настоящем пункте изделий Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику неустойку в размере 1 % (один процент) от суммы выплаченной компенсации за каждый календарный день просрочки.

Застройщик вправе отказаться от получения демонтированных изделий, о чем Застройщик уведомляет Участника долевого строительства, в таком случае Участник долевого строительства вправе распорядиться демонтированными изделиями по своему усмотрению.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) рублей, определяется как произведение общей приведенной проектной площади Объектов долевого строительства и стоимости одного квадратного метра равной _____ (_____) рублей и не является фиксированной. Цена Объекта долевого строительства в том числе включает в себя стоимость затрат на строительство самого Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома.

4.2 Цена Объекта долевого строительства оплачивается Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в БАНК ВТБ (ПАО) (ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, место нахождения: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, адрес: 191144, Г. Санкт-Петербург, ДЕГТЯРНЫЙ ПЕР., Д. 11 ЛИТЕР А, почтовый адрес: Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, 43, стр. 1, г. Москва, 109147, адрес электронной почты Банка: info@vtb.ru, телефон Банка: 8 (800) 100-24-24), в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего договора.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, либо на расчетный счет Застройщика, если оплата производится после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу, в том числе при доплате на основании пункта 4.3. Договора.

В случае оплаты цены (части цены) Договора за счет средств государственного сертификата на материнский (семейный) капитал (МСК), в том числе в качестве первоначального взноса и при не поступлении указанных средств в качестве оплаты и (или) первоначального взноса стоимость Объекта долевого строительства (в том числе по причине отказа Социального фонда РФ в перечислении средств МСК) Участник долевого строительства обязан уплатить сумму в размере средств МСК за счет собственных средств.

4.3. Цена Объекта долевого строительства изменяется после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию, если Общая приведенная проектная площадь не соответствует Общей приведенной фактической площади более чем на один квадратный метр. Отклонение в пределах указанного значения Стороны признают нормальным, не влекущим изменение цены Объекта долевого строительства. Корректировка цены Объекта долевого строительства производится в большую или меньшую сторону исходя из произведения разности перечисленных площадей на стоимость одного квадратного метра, определяемую путем деления цены Объекта долевого строительства на значение Общей приведенной проектной площади. При корректировке цены Объекта долевого строительства учитывается общее значение отклонения без вычета из него одного квадратного метра, указанного в первом предложении настоящего пункта.

Об изменении площади Объекта долевого строительства Застройщик уведомляет Участника долевого строительства, уведомление может быть направлено любым из способов, предусмотренных действующим законодательством, настоящим договором или вручено лично Участнику долевого строительства.

При увеличении площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику собственные денежные средства в размере определенном согласно первому абзацу настоящего пункта в срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления (в том числе при досрочной передаче Объекта долевого строительства). Оплата производится на расчетный счет Застройщика, указанный в уведомлении.

При уменьшении площади Объекта долевого строительства Застройщик производит возврат денежных средств в течении 30 (тридцать) календарных дней с момента отправки Участнику долевого строительства соответствующего уведомления и предоставления Застройщику реквизитов счета Участника долевого строительства для перечисления денежных средств.

4.4. Стороны признают, что в соответствии со ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство Застройщика передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и обязательство Участника долевого строительства оплатить Застройщику цену Объекта долевого строительства, в том числе с учетом положений п. 4.3 Договора, являются встречными. Поскольку Объект долевого строительства является неделимой вещью, Стороны пришли к соглашению, что в случае ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Объекта долевого строительства Застройщик вправе на основании п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса Российской Федерации приостановить передачу Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в целом.

4.5. Застройщик вправе передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства при неисполнении обязательства по оплате цены Объекта долевого строительства, в том числе с учетом положений п. 4.3 Договора, при этом Застройщик вправе обратиться в суд с требованием о взыскании с Участника долевого строительства неуплаченной суммы (основного долга), а также неустойки (пени) на сумму задолженности (в том на сумму доплаты при увеличении площади) согласно части 6 статьи 5 Закона, судебных расходов.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача окончательного строительством Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с п. 1.7. настоящего договора производится в срок до 01.07.2030 года на основании акта приема-передачи. Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства досрочно, а Участник долевого строительства обязуется досрочно принять Объект долевого строительства.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления указанной в п. 5.1 Договора даты передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта капитального строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче по установленной Законом форме. Сообщение направляется по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре адресу Участника долевого строительства или по иному сообщенному Участником долевого строительства в соответствии с п. 8.3 Договора адресу либо вручается Участнику долевого строительства лично. Сообщение считается доставленным Участнику долевого строительства и в том случае, если оно поступило в Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

соответствующее почтовое отделение, но по зависящим от Участника долевого строительства обстоятельствам не было вручено ему или Участник долевого строительства не ознакомился с ним, в связи с чем почтовое отправление было возвращено Застройщику, в том числе по причине истечения срока хранения в почтовом отделении. Дополнительно информация о вводе Объекта капитального строительства в эксплуатацию размещается на Официальном сайте.

5.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней со дня, когда ему стало известно о вводе Объекта капитального строительства в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче из уведомления, указанного в п. 5.2 Договора, либо из другого источника (информации с Официального сайта, телефонного извещения и т.п.), если иной срок не установлен Законом. Осмотр Объекта долевого строительства производится в месте нахождения Объекта капитального строительства с участием представителя Застройщика. Участник долевого строительства обязан надлежащим образом осмотреть Объект долевого строительства на предмет наличия явных недостатков, то есть таких дефектов, выявление которых производится посредством простого внешнего осмотра и не требует использования специального оборудования. При наличии у Участника долевого строительства обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства такие замечания и срок их устранения Застройщиком указываются в составляемом с участием обеих Сторон акте осмотра, содержащемся в журнале актов осмотра. После подписания акта осмотра Участник долевого строительства обязан в согласованную дату явиться для повторного осмотра Объекта долевого строительства, проводимого в установленном настоящим пунктом порядке.

5.4. Подписание акта приема-передачи производится в офисе Застройщика по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, 28А (место исполнения Договора). Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства до устранения Застройщиком указанных в акте осмотра недостатков, если недостатки носят несущественный характер и не влияют на возможность использования Объекта долевого строительства по назначению, что не отменяет обязанность Застройщика произвести устранение обоснованных замечаний к качеству Объекта долевого строительства, при этом Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику доступ в Объект долевого строительства и не создавать условий, препятствующих выполнению работ. Обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства и коммунальные услуги возникает у Участника долевого строительства с даты подписания акта приема-передачи.

5.5. При уклонении или необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, Застройщик по истечении двух месяцев с даты, указанной в п. 5.1 Договора, вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства путем составления акта приема-передачи в одностороннем порядке. Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня оформления Застройщиком указанного в настоящем пункте акта приема-передачи. Условия настоящего пункта применяются к отношениям сторон, если иное прямо не установлено Законом.

5.6. Постановка Объекта долевого строительства на кадастровый учет и государственная регистрация права собственности Участника долевого строительства производятся Застройщиком, при этом стороны договорились, что Участник долевого строительства несет расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности и обязуется возместить Застройщику расходы на оплату государственной пошлины либо оплатить государственную пошлину самостоятельно и предоставить Застройщику квитанцию. Кроме того Участник долевого строительства обязан сообщить застройщику данные, необходимые для регистрации права собственности, в частности: адрес электронной почты, ИНН, СНИЛС.

Участник долевого строительства вправе в течение 30 календарных дней после подписания акта приема-передачи самостоятельно подать документы на регистрацию права собственности, в таком случае он обязан передать Застройщику выписку из Единого государственного реестра недвижимости с записью о регистрации права собственности не позднее 5 рабочих дней с даты регистрации.

6. ПЕРЕДАЧА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Участник долевого строительства до уплаты Застройщику цены Объекта долевого строительства в полном объеме может передать права по настоящему Договору третьему лицу только при условии одновременного перевода долга в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации. Участник долевого строительства после уплаты Застройщику цены Объекта долевого строительства в полном объеме может передать права по настоящему Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом установленных настоящим Договором требований. С момента перехода прав третьему лицу последнее приобретает статус Участника долевого строительства, то есть становится Стороной настоящего Договора.

6.2. Уступка прав по настоящему Договору, включая право на получение от Застройщика Объекта долевого строительства, может быть произведена как с согласия, так и без согласия Застройщика. Выражая согласие на переход прав по Договору, Застройщик подтверждает факт заключения Договора с Участником долевого строительства, факт оплаты Объекта долевого строительства Участником долевого строительства в полном объеме без учета положений п. 4.3 Договора и то обстоятельство, что Объект долевого строительства не передан Участнику долевого строительства на день выражения согласия. Совершая сделку по приобретению прав Участника долевого строительства без согласия Застройщика, приобретатель прав в определении указанных обстоятельств действует на свой риск.

6.3. Застройщик помимо обычных для гражданского оборота условий сделки рекомендует Участнику долевого строительства включать в договор уступки прав по настоящему Договору 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.

6.4. 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 (приведенная) фактическая площадь может не соответствовать Общей (приведенной) 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 соответствии с п. 8.4 Договора.

6.5. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику в части неустойки (пени) и (или) иных штрафных санкций, процентов за пользование денежными средствами не допускается без письменного предварительного согласия Застройщика. При нарушении данного условия Застройщик вправе требовать, а Участник долевого строительства обязан уплатить штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; Застройщик также вправе требовать признания таких сделок недействительными.

Данный пункт Договора распространяется на всех последующих Участников долевого строительства.

7. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

7.1. Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Объекта капитального строительства является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

7.2. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки в случае расторжения Договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком. В этом случае Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 10% (десять процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1. Договора, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами соглашения о расторжении Договора.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Все возникающие из Договора споры и разногласия будут разрешаться Сторонами путем переговоров. Если Стороны не могут достигнуть соглашения по возникшему спору, то заинтересованная Сторона вправе обратиться в компетентный суд в соответствии с действующим законодательством.

8.2. Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами, отменяет и делает недействительными все другие обещания и предложения, которые были сделаны Сторонами до его заключения в устной или письменной форме. Изменение условий Договора производится на основании дополнительных соглашений, подлежащих государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке.

8.3. При изменении адреса или номера телефона Участник долевого строительства обязан письменно известить об этом Застройщика в течение трех дней. В случае отсутствия предусмотренного настоящим пунктом извещения любая связанная с исполнением Договора корреспонденция направляется Участнику долевого строительства по последнему известному Застройщику адресу.

8.4. В целях исполнения Договора, для получения Застройщиком государственных и муниципальных услуг 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 в период действия Договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, 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.

8.5. Договор составлен в двух экземплярах: один экземпляр хранится у Застройщика, один – у Участника долевого строительства.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

9.1. Застройщик: **ООО «СЗ Саммит»**

Адрес: 660012, Г. Красноярск, ул. Карамзина, д.28А, оф. 304 Тел. Приемная: 217-88-55, тел. Отдела продаж 217-80-50
ИНН 2464135851/ КПП 246401001, ОГРН 1172468024651

9.2. Участник долевого строительства:

ФИО, паспортные данные,

Тел.:

Адрес электронной почты:

Не подписывайте договор до полного прочтения его условий.

Подписывая Договор, вы подтверждаете, что были ознакомлены с проектной документацией (в том числе в части отделки жилых помещений, заполнения оконных и дверных проемов) и с проектной декларацией Объекта капитального строительства, ознакомлены и получили от Застройщика полную и достаточную информацию об Объекте долевого строительства, в том числе о его характеристиках и установленных Договором требованиях к качеству Объекта долевого строительства, в том числе установленных Стандартом Застройщика, сроке передачи, цене и порядке оплаты, случаях изменения цены Объекта долевого строительства по Договору, порядке исчисления Общей (приведенной) площади, установленном на Объект долевого строительства гарантийном сроке.

Застройщик: _____ Д.Н. Кузнецов

Участник долевого строительства: _____ / _____

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____

ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящий план приведен в целях обозначения пространственного расположения Объекта долевого строительства в Объекте капитального строительства и внутренней планировки Объекта долевого строительства. Все указанные на плане предметы и принадлежности, в том числе мебель, бытовая техника, двери, сантехнические приборы, сети инженерно-технического обеспечения и т.д., нанесены условно: их наличие в плане не определяет характеристики Объекта долевого строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения и сантехнических приборов может отличаться от указанного. Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего договора носит информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены.

Этаж:

Застройщик: _____ Д. Н. Кузнецов

Участник долевого строительства: _____ / _____

Застройщик: _____

Участник долевого строительства: _____
Страница: 7 из 7

