

Договор № ЛП/З-стр//2019
участия в долевом строительстве

г. Смоленск

«29» марта 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «Гарант-жилье», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора **Ошерева Кирилла Андреевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и

, именуемое в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», руководствуясь Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Законом № 214-ФЗ), действующим законодательством РФ, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 В соответствии с условиями настоящего Договора:

- Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и с привлечением третьих лиц построить на земельном участке с кадастровым номером 67:27:0013342:1827 многоквартирный жилой дом (строительный адрес: **4-х секционный жилой дом № 3 (по генплану), многоэтажной жилой застройки в районе ул. Маршала Еременко в г. Смоленске, участок «Старый карьер», фактический почтовый адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, ул. Авиаторов, д. 5а**, именуемый далее «**Объект**», все характеристики которого указаны в Приложении 1 (Лист 1), и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства - квартиру в указанном Объекте, описание которой содержится в пункте 1.2 настоящего договора, а Участник обязуется уплатить Застройщику установленный настоящим договором долевой взнос (цену договора) и принять Квартиру по Акту приёма-передачи после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.2. Инвестирование Участником строительства Объекта в размере, указанном в п. 2.1 настоящего договора, является основанием для возникновения с момента государственной регистрации настоящего договора права собственности Участника на **1 (однокомнатную)** квартиру № 1 площадью **33,30 м²**, расположенную на **1 (первом)** этаже Объекта (по тексту настоящего Договора – «Квартира»), все характеристики которой указаны в Приложении 1 (Лист 2) к настоящему договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

Кроме Квартиры Участник, по результатам строительства Объекта приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта согласно статье 36 Жилищного кодекса РФ (далее – «ЖК РФ»).

1.3. Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на земельном участке, расположенном по адресу: Смоленская область, г. Смоленск, в районе ул. Маршала Еременко, участок «Старый карьер» площадью 5771 м², кадастровый № 67:27:0013342:1827, который принадлежит Застройщику на праве аренды, что подтверждается договором аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности Смоленской области от 25.12.2015 № 86 (дополнительное соглашение № 1 от 16.05.2018).

Информация, раскрытие которой предусмотрено Законом № 214-ФЗ, размещена в ЕИСЖС (наш.дом.рф), а также на официальном сайте Застройщика в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»- <http://www.гарантжилье.рф>.

В числе прочих, предусмотренных Законом №214-ФЗ документов, в системе ЕИСЖС и на указанном сайте Застройщиком «15» марта 2019 года размещена проектная декларация по Объекту. Условия настоящего Договора соответствуют информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора. Участник с Проектной декларацией ознакомлен.

Строительство Объекта осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство № 67-RU67302000-131-2018, выданного «22» июня 2018 года Администрацией города Смоленска.

1.4. Участник поручает Застройщику, а Застройщик берет на себя обязательства за счет средств Участника, пропорционально причитающейся ему доле общей площади Объекта в размере площади указанной Квартиры, организовать строительство Объекта и производить финансирование всех работ, услуг и прочих расходов, связанных со строительством Объекта, в том числе работ по возведению собственно Объекта, работ по строительству внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъездов), работ и услуг по присоединению и подключению Объекта к внешним источникам снабжения, работ и услуг

по вводу Объекта в эксплуатацию, услуг по рекламе инвестиционного проекта по строительству Объекта, а также произвести расходы по выполнению инвестиционных условий строительства Объекта, осуществляя расчеты со всеми участниками строительства: подрядчиками, государственными органами исполнительной власти, поставщиками материалов и другими лицами, принимающими участие в строительстве Объекта.

1.5 Застройщик обязуется, согласно статье 18 Закона № 214-ФЗ использовать денежные средства Участника на строительство Объекта. При этом, стороны по настоящему договору соглашаются с тем, что, поскольку денежные средства на счёте Застройщика обезличены, такое целевое использование означает, что сумма денежных средств, равная сумме долевого взноса Участника по настоящему договору, будет израсходована Застройщиком на строительство Объекта в любой момент времени с момента её внесения до завершения всех работ по строительству Объекта, внешних инженерных сетей и благоустройства, создания необходимых в соответствии с градостроительной и проектной документацией для эксплуатации Объекта объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (дорог, подъезов), в соответствии с условиями настоящего договора.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1 Общий размер долевого взноса, подлежащего внесению Участником Застройщику (цена договора) на момент его заключения составляет ... (...) **рублей.**

2.2 Если по завершении строительства Объекта отклонение общей проектной площади Квартиры (указанной в Приложении №1 (лист 2) настоящего Договора) от фактической общей площади Квартиры, рассчитанной на основании обмера кадастрового инженера с применением соответствующего понижающего коэффициента для балкона или лоджии не превышает 1м² общей проектной площади Квартиры, то перерасчета долевого взноса не производится. Если такое отклонение площади превышает 1м², стороны обязаны осуществить перерасчёт долевого взноса, подписать соответствующее соглашение и произвести возврат, либо доплату за всю разницу между фактической и проектной общей площадью Квартиры в течение 30 (тридцати) дней с момента получения результатов обмеров кадастрового инженера, исходя из размера долевого взноса на строительство одного квадратного метра общей площади Квартиры, который, исключительно для целей выполнения правил настоящего пункта, определяется как частное от деления общей суммы долевого взноса, указанной в пункте 2.1 настоящего договора, на общую площадь Квартиры, указанную в Приложении №1 (лист 2) настоящего Договора настоящего договора.

При этом сумма долевого взноса на строительство 1м² не является стоимостью строительства 1м² общей площади Объекта или Квартиры с учётом положений п. 1.4 настоящего Договора и не может быть использована в качестве таковой для каких бы то ни было целей, если только стороны не предусмотрят дополнительным соглашением иное.

Настоящий пункт рассматривается сторонами как предусмотренная договором возможность и обязанность сторон в будущем изменить цену договора по правилам пункта 2 статьи 5 Закона № 214-ФЗ.

2.3 Уплата цены настоящего Договора производится Участником после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области одним из нижеперечисленных способов:

- путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика;
- путем зачета встречных однородных требований;

В случаях, указанных в п. 2.2 настоящего Договора, Участник обязан осуществить соответствующую доплату, а Застройщик обязан осуществить соответствующую выплату в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента получения обязательной стороной соответствующего письменного требования.

2.4 Оплата производится через структурные подразделения ПАО Сбербанк России, расположенные на территории г. Смоленска и Смоленской области в следующем порядке:

... (...) рублей – в течение 2 рабочих дней после регистрации договора в Управлении Росреестра по Смоленской области,

Перевод денежных средств Участника на счет Застройщика № **40702810859000006278, открытый в Смоленском отделении № 8609/0025 ПАО Сбербанк, кор/счет 30101810000000000632, БИК 046614632 (Застройщик ООО «Гарант-жилье - ИНН 6732076930, КПП 673201001),** осуществляется Банком на основании распоряжений плательщика:

- со счета банковского вклада (счета банковской карты) плательщика, открытого в Банке;
- наличными денежными средствами без открытия банковского счета.

Оплату услуг подразделений ПАО Сбербанк России за выполнение операций по переводу денежных средств Участника на указанный счет Застройщика осуществляет Застройщик.

Оплату услуг иных Банков, связанных с выполнением операций по переводу денежных средств Участника на указанный счет Застройщика, осуществляет Участник.

3. СРОКИ. ПЕРЕДАЧА КВАРТИРЫ

3.1. Застройщик планирует завершить строительство Объекта (т.е. получить разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию) во **2-ом квартале 2020 года**. Застройщик вправе завершить строительство Объекта досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

Стороны соглашаются и признают, что указанный в настоящем пункте срок окончания строительства Объекта считается соответственно измененным в случае продления срока действия указанного в абзаце 4 пункта 1.3. разрешения на строительство Объекта в порядке, установленном действующим законодательством. В этом случае срок окончания строительства Объекта определяется по дате окончания срока действия разрешения на строительство Объекта с учетом продления срока.

3.2 В соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса РФ срок передачи Квартиры (оформление акта приема-передачи) определяется периодом времени и составляет 90 (девяносто) календарных дней. Начало периода определяется календарной датой, следующей за датой истечения 90 (девяноста) календарных дней с даты предполагаемого ввода Объекта в эксплуатацию и указанной в пункте 3.1 настоящего договора.

3.3 Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Квартиры Участнику досрочно в любое время после фактического получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

3.4. Согласно п. 4 ст. 8 Закона № 214-ФЗ Участник обязан явиться для приёмки Квартиры, принять её и подписать Акт приёма-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче. Сообщение о необходимости принять Квартиру и готовности её к приёмке должно быть направлено Участнику не позднее, чем за четырнадцать рабочих дней до наступления начала срока приема и передачи Квартиры, указанного в пункте 3.2 настоящего договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре адресу для направления почтовой корреспонденции. Сообщение о завершении строительства Объекта и готовности Квартиры к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Квартиры может быть отправлено досрочно.

3.5. Соответственно, Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, если до истечения указанного в пункте 3.2. срока передачи Квартиры был подписан Акт приёма-передачи Квартиры, а равно в случае, если не позднее, чем за 7 календарных дней до истечения срока, указанного в пункте 3.2 настоящего договора Участник получил сообщение о готовности Квартиры к приёмке и необходимости принять Квартиру, но не явился для приёмки Квартиры, а также в случае возврата оператором почтовой связи заказного письма, в котором содержалось уведомление о необходимости приёмки Квартиры, с сообщением об отказе Участника от его получения либо по причине отсутствия Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре в качестве адреса для направления корреспонденции.

3.6. Согласно п. 5 ст. 8, п.п. 1 и 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ в случае наличия недостатков качества в Квартире, Участник вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Участник имеет право отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры требованиям настоящего договора, потребовав составления Акта о таком несоответствии с перечнем подлежащих устранению в разумный срок недостатков (далее – Акт о несоответствии).

При этом, стороны, применяя по аналогии правила п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются, что Участник лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником, но не были выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы Акте о несоответствии, оформленном при приемке Квартиры, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в Акте о несоответствии.

Участник обязан принять Квартиру по Акту приёма-передачи и не имеет права отказываться от приёмки Квартиры в течение 7 (семи) дней после устранения указанных в Акте о несоответствии недостатков и получения Участником от Застройщика извещения об устранении недостатков. Период времени по истечении таких 7 (семи) дней не будет включён в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры, если таковой будет иметь место.

Сообщение об устранении недостатков и о готовности Квартиры к приемке может быть направлено Участнику в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении.

3.7. Застройщик вправе уведомлять Участника о необходимости приёмки Квартиры также по указанным в настоящем договоре телефонам, адресу электронной почты и Участник вправе являться для приёмки Квартиры в согласованный с Застройщиком срок, не дожидаясь получения уведомления о необходимости приёмки Квартиры по почте.

3.8. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный пунктом 3.2 настоящего договора срок, или при отказе Участника от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в пункте 3.6 настоящего договора и пункте 5 статьи 8 Закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев сверх срока, указанного в соответствии с пунктом 3.6 настоящего договора в уведомлении о необходимости приёмки Квартиры, со дня получения соответствующего уведомления Участник, либо со дня проставления оператором почтовой связи на письме с уведомлением отметки об отказе Участника от его получения либо отметки об отсутствии Участника по указанному им в настоящем договоре адресу для направления корреспонденции, вправе составить односторонний Акт приёмки-передачи Квартиры.

При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления такого одностороннего Акта.

3.9 Участник не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты долевого взноса. Согласно статье 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Участнику по Акту приёма-передачи до полной оплаты долевого взноса, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Квартиры, указанные в разделе 3 настоящего договора. Если оплата последней части долевого взноса произведена Участником после истечения установленного в разделе 3 настоящего договора срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Участнику Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приёмке с указанием времени места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Квартиры) в срок не позднее 1 месяца с момента оплаты Участником последней части долевого взноса.

4. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1 Участник обязуется:

4.1.1 Уплатить цену настоящего Договора в полном объеме, указанном в пунктах 2.1, 2.2 настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные разделом 2 настоящего Договора.

4.1.2 Принять Квартиру в срок, указанный в разделе 3 настоящего Договора (в т.ч. в случае досрочной передачи Квартиры).

4.1.3. С момента оформления акта приема-передачи Квартиры, но не более 6 (шести) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию, нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Квартиры.

4.1.4 После подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе оплатить государственную пошлину.

4.1.5 Не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Квартиры предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру, в том числе оплатить государственную пошлину.

4.1.6 Не выполнять самовольного переустройства или перепланировки Квартиры.

4.1.7 Своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

4.2 Участник вправе:

4.2.1 В случае обнаружения недостатков Квартиры потребовать от Застройщика составления соответствующего акта с определением в нем согласованных сроков устранения указанных недостатков. Указанное требование должно быть направлено Застройщику в письменной форме и содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на требования технических, градостроительных регламентов, иные обязательные требования, установленные нормативно-правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие.

4.2.2 С момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Квартиры уступить третьему лицу право требования и передать обязанности по настоящему Договору с предварительного письменного согласия Застройщика и

Банка, если оплата по договору осуществляется за счет кредитных средств Банка, на основании соглашения об уступке прав и переводе обязанностей, заключенного между Участником и третьим лицом, согласованного Застройщиком, и подлежащего государственной регистрации.

4.2.3 При уступке прав и обязанностей к третьему лицу переходят права требования передачи Объекта, права, обеспечивающие исполнение основного обязательства, за исключением права на неустойку и иных штрафных санкций за неисполнение, ненадлежащее исполнение основного обязательства. Уступка Участником прав требования неустойки и иных штрафных санкций не допускается.

4.3 Застройщик обязуется:

4.3.1 Обеспечить осуществление строительства Объекта.

4.3.2 Передать Участнику Квартиру с выполненными общестроительными и специальными монтажными работами и установленным оборудованием согласно Приложению № 2.

4.3.3 Направить Участнику уведомление о готовности Квартиры и о сроке ее передачи.

4.3.4 В установленные настоящим Договором сроки передать Участнику Квартиру по акту приема-передачи. Застройщик несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры до момента оформления акта приема-передачи, но не более срока окончания периода, установленного п. 3.2 настоящего Договора. По истечении срока окончания периода, установленного п. 3.2 настоящего Договора, риск случайной гибели или повреждения Квартиры несет Участник.

4.3.5 Нести расходы по эксплуатации и управлению Объектом, оплате коммунальных услуг, а также иные расходы, связанные с обслуживанием Квартиры, до оформления акта приема-передачи Квартиры, но не более 6 (шести) месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

4.3.6 При оформлении акта приема-передачи Квартиры передать Участнику инструкцию по эксплуатации Квартиры, являющуюся неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.4 Застройщик вправе:

4.4.1 Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, и отказать Участнику в подписании акта приема-передачи Квартиры до момента надлежащего исполнения Участником обязательств по настоящему Договору.

5. КАЧЕСТВО. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА КВАРТИРУ.

5.1 Гарантийный срок на Квартиру устанавливается 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока на Квартиру начинается с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

5.2 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и (или) Объекта составляет 3 (три) года. Течение гарантийного срока на указанное технологическое и инженерное оборудование начинается со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.3 Не являются недостатками и (или) нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Квартиры:

- проектное (фактическое) изменение: площади Квартиры, а так же Объекта, в том числе общего имущества в нем; места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасада и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т.д.;

- проектное (фактическое) изменение, предусматривающее возникновение (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Объекта; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

В случае непринятия Квартиры Участником в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) качества Квартиры.

5.4 Под существенным нарушением требований к качеству Квартиры, упомянутым в пункте 3 статьи 7 и п/п 3 п. 1 ст. 9 Закона № 214-ФЗ, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры, как объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры более чем на пять процентов;

- непригодность Квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006г. и иными законодательными актами.

Не признается существенным нарушением требований о качестве Квартиры в случае, если в соответствии с условиями настоящего договора в качестве одной из характеристик Квартиры,

подлежащей передаче Участнику, указано наличие лоджии, однако, в результате строительства Объекта и проведения его технического учета и инвентаризации будет установлено, что согласно данным органа технического учета и инвентаризации (или кадастрового инженера) в Квартире фактически имеется балкон, а не лоджия, как это установлено настоящим договором. Аналогично не признается существенным нарушением требований о качестве Квартиры, если в результате строительства Объекта и проведения его технического учета и инвентаризации будет установлено, что в Квартире фактически имеется лоджия, в то время как одной из характеристик Квартиры по договору является наличие балкона.

5.5 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 или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участник инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки технологического и инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов отопления без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения электрощитка без требуемого в соответствии с действующими нормами и правилами согласования.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1 За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2 В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Квартиры Участнику, Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

6.3 В случае неисполнения и (или) ненадлежащего исполнения Участником обязательств, предусмотренных п. 2.1, 2.2 настоящего Договора, Участник выплачивает Застройщику пени в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае нарушения Участником срока внесения платежа, указанного в п. 2.1 настоящего Договора, более чем на два месяца (а в случае нарушения сроков внесения платежей, указанных в п. 2.2 настоящего Договора - на срок более 30 дней) или нарушения Участником обязанностей, предусмотренных п. 4.1.2 и (или) п. 4.1.6 настоящего Договора, Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере 10% от цены настоящего Договора, указанной в п.2.1 настоящего Договора. Размер штрафа не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

6.4 Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника перед третьими лицами. Участник вправе уступить свои права по настоящему Договору или обременить права на Квартиру только с письменного согласия Застройщика.

6.5 Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке в случае нарушения сроков внесения Участником платежей, указанных в абзаце 1 пункта 2.4 настоящего Договора, более чем на два месяца.

В указанном случае настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику.

Право Застройщика отказаться от исполнения настоящего Договора не лишает Застройщика права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего Договора по тем же основаниям.

6.6 Настоящий Договор может быть расторгнут Застройщиком в судебном порядке в следующих случаях:

- просрочки в исполнении Участником обязанности, предусмотренной п. 2.2 настоящего Договора, на срок более 30 (тридцати) календарных дней;
- неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 4.1.2 настоящего Договора;
- выполнения Участником самовольного переустройства и (или) перепланировки Квартиры.

6.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, указанным в пункте 6.6 настоящего Договора, Застройщик в течение 3 (трех) месяцев с момента расторжения настоящего Договора и прекращения записи о залоге прав требований в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, возвращает рублевые денежные средства, внесенные Участником в счет исполнения обязательств по оплате цены настоящего Договора, в соответствии с п. 7.10 настоящего Договора.

6.8. Застройщик гарантирует, что право требования передачи Квартиры в собственность на дату подписания настоящего Договора не продано, не уступлено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, не заложено, не обременено правами третьих лиц.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1 В случае желания Участника осуществить отделочные работы в Квартире в период с момента ввода Объекта в эксплуатацию и до передачи Участнику Квартиры по акту приема-передачи, Стороны могут заключить соглашение, регламентирующее проведение Участником отделочных работ в Квартире, в соответствии с порядком и правилами выполнения Участником отделочных работ, указанными в Приложении № 3 к настоящему договору.

7.2 Самовольные перепланировка и (или) переустройство Квартиры, выполненные Участником до приемки Квартиры по акту приема-передачи, являются основанием для расторжения Застройщиком настоящего Договора в судебном порядке. Самовольно выполненные Участником отделочные и неотделимые улучшения в Квартире возмещению Участнику не подлежат.

7.3 Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, а также подтверждает качество Квартиры, соответствие ее проекту, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил.

7.4. В случае, если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в законодательстве обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. Застройщик осуществляет устранение недостатков в разумный срок, который составляет не менее 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения Застройщиком требования Участника. Участник не вправе требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены настоящего Договора и (или) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

7.5. Стороны пришли к соглашению, что по результатам инвентаризации Квартиры, проведенной уполномоченным органом (организацией), возможно изменение наименований лоджий и (или) балконов с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (коэффициент 0,5) и балконов (коэффициент 0,3). Указанные изменения не являются недостатками (дефектами).

7.6. Участник не вправе без письменного согласования с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, проводить работы по остеклению балконов и (или) лоджий Квартиры.

7.7. Уведомления Сторон происходят в письменной форме. Уведомления направляются почтовым отправлением, либо вручаются лично. Уведомления со стороны Застройщика также считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника, указанным в настоящем Договоре, а также в случае размещения уведомлений на странице гарантжилье.рф в сети «Интернет».

7.8. При изменении реквизитов (как то: адрес, номер банковского счета, номера телефонов и т.п.) Участника он обязан в течение 7 (семи) календарных дней известить в письменной форме Застройщика о произошедших изменениях и сообщить новые реквизиты. При изменении реквизитов Застройщика он извещает Участника о произошедших изменениях и сообщает новые реквизиты в порядке, установленном п. 7.7 настоящего Договора. Сторона, не известившая или несвоевременно

известившая другую Сторону о вышеуказанных изменениях, несет ответственность за вызванные таким неувещомлением неблагоприятные последствия и риск связанных с этим убытков.

7.9. В случае расторжения настоящего Договора в соответствии с пунктами 7.5, 7.6 настоящего Договора Застройщик возвращает внесенные Участником рублевые денежные средства за вычетом 10 % от цены настоящего Договора. Размер вычета не может превышать общей суммы внесенных Участником по Договору рублевых денежных средств.

7.10 Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник возмещает их Застройщику не позднее 7 (семи) календарных дней с момента направления Застройщиком соответствующего требования. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

7.11 В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п.4.1.1 настоящего Договора, Застройщик вправе приостановить исполнение своих обязательств, предусмотренных пунктами 4.3.1, 4.3.4 настоящего Договора, в соответствии с п. 2 ст. 328 Гражданского кодекса РФ.

7.12 Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции в соответствии с подсудностью, установленной законодательством, либо Промышленным районным судом города Смоленска. Выбор между указанными судами принадлежит истцу.

7.13 Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с п. 2 ст. 425 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента подписания настоящего Договора до момента его государственной регистрации.

7.14 Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается в порядке, предусмотренном ст.ст. 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

- залогом права аренды земельного участка с кадастровым номером 67:27:0013342:1827 площадью 5771 кв.м. по адресу: **4-х секционный жилой дом № 3 (по генплану), многоэтажной жилой застройки в районе ул. Маршала Еременко в г. Смоленске, участок «Старый карьер», фактический почтовый адрес: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, ул. Авиаторов, д. 5а** – договор аренды от 25.12.2015 г. регистрационный номер 86 (дополнительное соглашение № 1 к договору аренды от 16.05.2018 г.);

- залогом строящегося (создаваемого) на этом земельном участке объекта недвижимости (многоквартирный жилой дом, в состав которого входят объекты долевого строительства).

В целях дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства Застройщик производит **обязательные отчисления (взносы) в Публично - правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» (ОГРН 5177746100032, ИНН 7704446426)**. Размер обязательных отчислений (взносов) по указанному договору составляет 1,2 процента от его цены, указанной в пункте 2.1 настоящего договора.

7.15 Участник выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Объекта иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, автостоянок, распределительных подстанций, линейных объектов и т.д.);

- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в том числе до границ земельного участка, фактически занимаемого Объектом (по внешним границам фундамента Объекта) в связи с необходимостью выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором;

- прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) Объект;

- сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иное возмездное или безвозмездное отчуждение (распоряжение) земельного участка, образовавшегося в результате разделения земельного участка (выделения из земельного участка), обременяемого настоящим

Договором, за исключением земельного участка, на котором возводится Объект (расположен Объект);

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Объект;

Стороны пришли к соглашению, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Объект, не влечет изменения цены настоящего Договора.

7.16 Подписание настоящего Договора означает согласие Участника на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, организациями, предоставляющими коммунальные услуги (управляющими организациями) (далее по тексту – «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и (или) предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения настоящего Договора и (или) осуществления ими финансово-хозяйственной деятельности. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация об Участнике, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные Участником). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах, установленных действующим законодательством РФ в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано Участником на основании его письменного заявления.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ЗА КОТОРЫЕ СТОРОНЫ НЕ ОТВЕЧАЮТ

8.1 Стороны не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются, в частности: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии, ограничения перевозок, действия, бездействие (издание, неиздание нормативных, ненормативных актов, решений) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями, должностных лиц, государственных или муниципальных служащих, от которых зависит (которые могут повлиять на) исполнение обязательств по Договору, запретительные меры государств, запрет торговых операций, в том числе с отдельными странами, вследствие принятия международных санкций и другие, не зависящие от воли Сторон обстоятельства.

8.2 Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство Объекта: издания актов органов государственной власти; изменения в установленном порядке проекта строительства; изменений законодательства, действий (бездействия) организаций-монополистов в сфере водо-, тепло-, электроснабжения.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1 В случае перечисления Участником денежных средств на расчетный счет Застройщика платежным поручением Участник указывает в платежном поручении номер настоящего Договора, дату его подписания, а также цену Договора в рублях, указанную в настоящем Договоре.

9.2 Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае составления их в письменной форме и согласования обеими Сторонами.

9.3 Участник поставлен в известность, что в момент оформления акта приема-передачи Квартиры он обязан заключить с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей

эксплуатацию (управление) Объектом, договор управления многоквартирным домом и договор на вывоз сверхнормативного мусора, образующегося в результате выполнения Участником отделочных работ в Квартире.

9.4 Все юридически значимые сообщения, направляемые Участником Застройщику, касающиеся требований о выплате Участнику денежных средств, должны содержать реквизиты счета, открытого Участником в банке или ином кредитном учреждении, заверенные соответствующим банком или иным кредитным учреждением.

9.5 Настоящий Договор составлен в **3 (трих)** экземплярах. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу. Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора согласованы с ним индивидуально.

9.6 С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие подписанию настоящего Договора, утрачивают силу.

9.7 Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.8 Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО «Гарант-жилье»

Юридический адрес: 214031, г. Смоленск, ул. 25 Сентября, д. 64

Фактический адрес: 214014, г. Смоленск, ул. Исаковского, д. 5 (1 этаж)

ОГРН 1146733013350 ИНН 6732076930 КПП 673201001 № **40702810859000006278**, открытый в **Смоленском отделении № 8609/0025 ПАО Сбербанк, кор/счет 3010181000000000632,**

БИК 046614632

Тел. (4812) 703-307, тел/факс (4812) 38-84-65

Участник:

Подписи сторон:

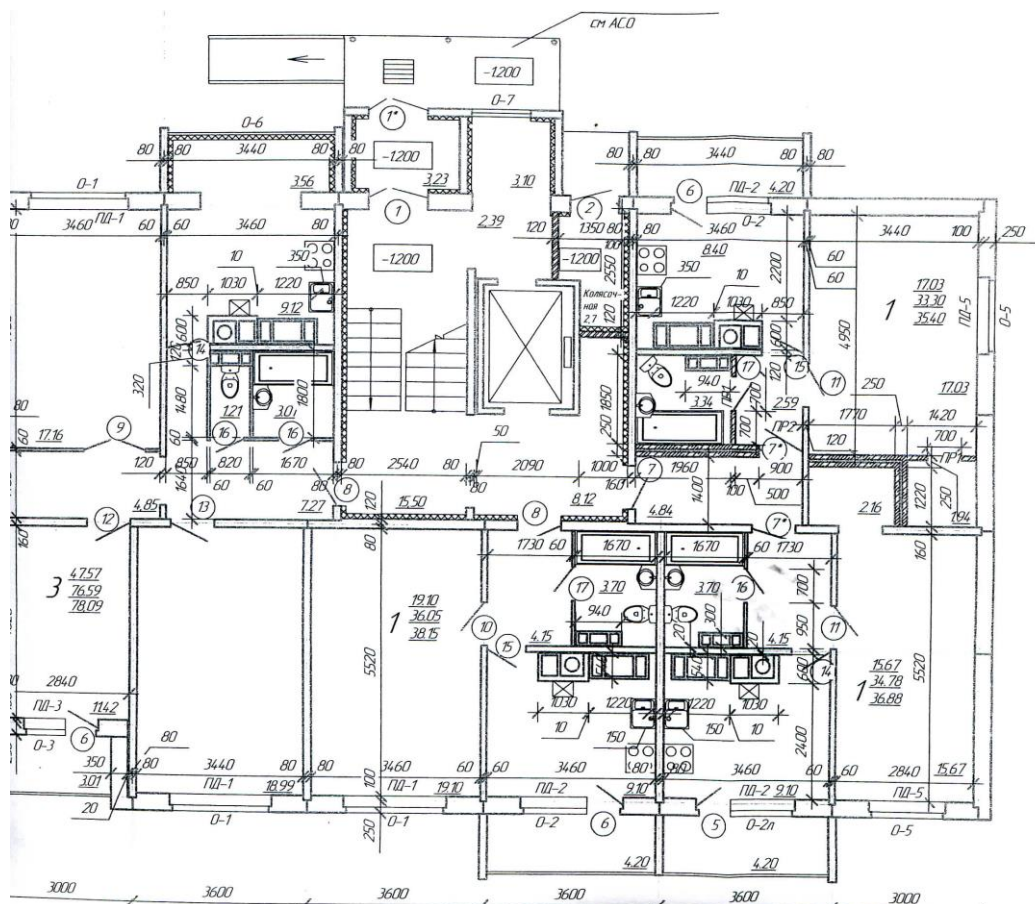
Застройщик _____ **К.А. Ошеров**

м.п.

Участник _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 (Лист 1)
к Договору участия в долевом строительстве
№ ЛП/3-стр/1/2019 участия в долевом строительстве от «29» марта 2019 года

Расположение квартиры на этаже



Основные характеристики многоквартирного дома

Наименование, адрес (местоположение)	4-х секционный жилой дом № 3 (по генплану), многоэтажной жилой застройки в районе ул. Маршала Еременко в г. Смоленске, участок «Старый карьер»
Вид, назначение	Жилой дом
Этажность	10
Общая площадь	9823,40 кв.м
Материал наружных стен	Сборные железобетонные панели
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Класс энергоэффективности	В+
Класс сейсмостойкости	Класс 5

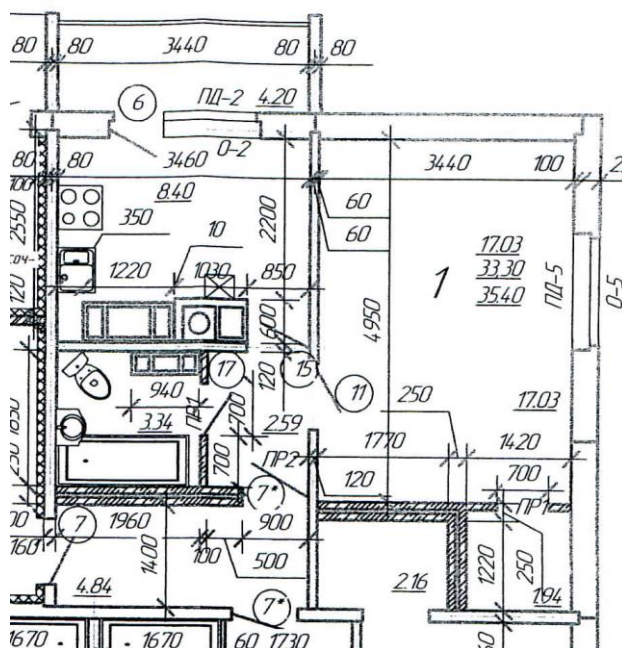
Подписи сторон:

Застройщик _____ **К.А. Ошеров**

М.П.

Участник _____

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 (Лист 2)
к Договору участия в долевом строительстве
№ ЛП/3-стр/1/2019 участия в долевом строительстве от «29» марта 2019 года



Основные характеристики помещения

Назначение	Жилое
Номер квартиры	1
Подъезд	1
Этаж	1
Общая площадь с лоджией с применением понижающего коэффициента	35,40 кв.м.
Площадь квартиры без лоджии	33,30 кв.м.
Количество комнат	1
Площадь комнат	1 - жилая комната – 17,03 кв.м.
Количество помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов	Помещения вспомогательного использования – 4, лоджия - 1
Площадь комнат вспомогательного использования, лоджий, балконов	Помещения вспомогательного использования – 16,27 кв.м., лоджия – 2,1 кв.м. (понижающий коэффициент 0,5)

Подписи сторон:

Застройщик _____ **К.А. Ошеров**
 м.п.

Участник _____

Правила выполнения отделочных работ в квартире.
Переустройство, перепланировка

1. Лица, привлекаемые Участником для выполнения отделочных работ (далее – «работы»), должны иметь соответствующие лицензии (разрешения). Допуск указанных лиц для выполнения работ осуществляется по заблаговременно согласованным с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, спискам. При этом Участник обязан обеспечить необходимые условия для проведения работ.

При нарушении привлеченными Участником лицами пропускного режима и (или) правил выполнения работ допуск указанных лиц на Объект прекращается.

Участник несет полную ответственность за повреждение Объекта и за ущерб, причиненный привлеченными Участником лицами иным жильцам и (или) их имуществу.

Участник и (или) привлеченные им лица обязаны:

- производить работы в указанные в п. 2 часы;
- соблюдать тишину в ночное время;
- не причинять беспокойства иным жильцам;
- предварительно согласовывать с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом, доставку в Квартиру оборудования и (или) строительных материалов и (или) вывоз из Квартиры строительного мусора;
- не допускать складирование строительного мусора за пределами Квартиры. Строительный мусор складировается в месте, отведенном для этого эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом;
- осуществлять перевозку строительных материалов в лифте в упакованном виде; не допускать перегрузку лифта;
- соблюдать правила техники безопасности, противопожарной безопасности, санитарно-гигиенические правила.

2. Время проведения работ допускается с период времени с 6 ч. 00 мин. до 22 ч. 00 мин.

3. Участник выполняет отделку Квартиры, в том числе установку внутреннего оборудования, по следующему примерному перечню работ: окраска стен, дверной и оконной столярки и т. п.; оклейка обоев или иное покрытие стен; побелка или иное устройство потолков; установка внутренних дверных блоков; устройство чистых полов (линолеум, паркет и т. п.); установка электроплиты и иного электротехнического оборудования; установка сантехнического оборудования (смесителей, раковин, ванны, унитаза и т. п.).

4. Остекление балконов (лоджий) Квартиры допускается только после согласования соответствующих работ с эксплуатационной (управляющей) организацией, осуществляющей эксплуатацию (управление) Объектом.

5. Работы по переустройству и (или) перепланировке Квартиры, в том числе указанные в п. 6, 7, 8 настоящих Правил, могут проводиться только после оформления Участником права собственности на Квартиру.

6. При проведении работ, связанных с системой вентиляции и кондиционирования, а также установкой любого навесного оборудования на фасадах и внешних элементах Объекта Участник обязан разработать и представить на согласование в уполномоченные органы и (или) организации, а также в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, соответствующий проект. Система кондиционирования выполняется с выводом конденсата внутрь Квартиры. Освидетельствование скрытых работ прокладки воздуховодов, фреонопроводов, гидравлические испытания дренажной системы оформляются актами в установленном порядке. По выполнении указанных работ Участник предъявляет в эксплуатационную (управляющую) организацию, осуществляющую эксплуатацию (управление) Объектом, исполнительную документацию (титульный лист; пояснительная записка проекта; чертежи планов и схем; акты освидетельствования; копии паспортов, технические описания и инструкции по монтажу и эксплуатации; сертификаты соответствия; копию лицензии организации, осуществившей выполнение работ).

