**Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Красноярск | \_\_\_\_\_\_ 2018 года |

**Акционерное общество «АРБАН»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора по продажам Одинец Ирины Леонардовны, действующей на основании доверенности от 16.11.2016 года,

и гражданка РФ **\_\_\_\_\_** (паспорт серия), именуемая 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 нежилое здание - Офисный центр (строение 9), входящий в состав объекта: «Жилой комплекс «SkySEVEN» со встроенными и пристроенными нежилыми помещениями, подземной автопарковкой и инженерным обеспечением, район «Старый аэропорт», квартал АЦ-3, г. Красноярск, Офисный центр (строение 9). Фитнес-центр (строение 4)», именуемого в дальнейшем – «Объект»/«Нежилое здание» на земельном участке с кадастровым номером  **24:50:0400125:1**  с категорией земель – земли населенных пунктов, территориальная зона жилой многоэтажной застройки высокой плотности Ж-5, по адресу: г. Красноярск, Советский район, Старый аэропорт, и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию – передать Участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства – Детское образовательное учреждение (нежилое помещение), именуемое в дальнейшем «Детское образовательное учреждение», со следующими характеристиками:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Объект долевого строительства – нежилое помещение № | Этаж | Площадь общая,  кв. м. |
|  |  |  |

а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Детское образовательное учреждение при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Основные характеристики нежилого здания: Здание офисного центра со встроенным учреждением временного пребывания детей дошкольного возраста - 4-х этажное, с надстройкой 5-го (технического) этажа, общей площадью 6524 кв. м. Конструктивная система – монолитный железобетонный каркас. Материал наружных стен: Основные наружные стены здания - кирпичная кладка 250мм c поэтажным опиранием, эффективным утеплителем и системой навесного вентилируемого фасада. Наружные стены лестнично-лифтового узла – монолитный железобетон толщ. 400 мм, с системой навесного вентилируемого фасада и эффективным утеплителем. Поэтажные перекрытия - из монолитного железобетона. Класс энергоэффективности нежилого здания – «В» («Высокий»). Здание рассчитано на сейсмичность 6 баллов.

Схема расположения Детского образовательного учреждения на поэтажном плане (с указанием помещений вспомогательного использования и их площади) - Приложение к настоящему Договору.

1.2. На момент подписания Договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Объект (включая внесённые изменения), условиями поручительства и сведениях о сопоручителях по Договору поручительства по обязательствам застройщика от 14.12.2017.

1.3. Застройщик передает Участнику долевого строительства Детское образовательное учреждение в следующем состоянии (со следующими выполненными работами): потолки основных помещений, коридоров, санузлов и кабинетов – подвесная система «Армстронг», потолки вспомогательных помещений – окраска, стены – окраска, пол групповых комнат – линолеум, пол коридоров, кабинетов, лестничных клеток и вспомогательных помещений – керамогранитная плитка, пол с/у – керамическая плитка, стены с/у – керамическая плитка, окна с откосами по проекту, установка входных дверей в помещения, разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, разводка сети холодной и горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, сантехническое оборудование по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, система вытяжной вентиляции, согласно проекту. Застройщик согласно проектно-сметной документации не производит комплектацию Детского образовательного учреждения оборудованием, не указанным в настоящем пункте.

1. **Правовое обеспечение Договора. Особые условия.**

2.1. Земельный участок, предназначенный для строительства Объекта, принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании решения о создании закрытого акционерного общества «Харрис» от 10.12.2007 г. № 1, акта приема-передачи земельного участка и нежилого здания от 01.03.2008 г., о чем в ЕГРП 14.04.2008 г. сделана запись регистрации № 24-24-01/053/2008-553, и что подтверждается свидетельством о регистрации права собственности 24 ЕК 717670 от 28.03.2012 г.

2.2. Разрешение на строительство № RU-24308000-01/2761 - дг от 10.04.2014 г., срок действия до 10.10.2019 г., выдано Администрацией г. Красноярска.

2.3. Проектная декларация на Объект (включая внесенные изменения) опубликована (размещена) в сети Интернет на сайте [www.arban.ru](http://www.arban.ru) в разделе «Жилой комплекс SkySEVEN»\*

\*Седьмое небо

2.4. Застройщик гарантирует отсутствие претензий на указанный объект долевого строительства со стороны третьих лиц, а также иных правовых ограничений, за исключением ограничений, вытекающих из кредитных и иных договоров, заключенных (заключаемых) между Застройщиком с Публичным акционерным обществом “Сбербанк России” (далее именуемым «Банк»);

2.5. Участник долевого строительства уведомлен о том, что право собственности на земельный участок с кадастровым номером **24:50:0400125:1** и все возводимые на данном земельном участке здания и сооружения находятся в залоге у Банка на основании договора ипотеки от 19.12.2011 г., договора последующей ипотеки № 2260 от 24.12.2012 г., договора последующей ипотеки от 10.06.2014г. №6062-И/1, договора последующей ипотеки от 28.10.2014г. №6070-И/1, договора последующей ипотеки №6179-И/1 от 03.09.2015г., договора последующей ипотеки №6219-И/1 от 06.10.2015г., и договоров залога площадей строящегося объекта и имущественных прав на них №2259 24.12.2012г., № 6062-З/1 от «04» июня 2014 года, №6070-З/1 от 28.10.2014г., №6179-З/1 от 03.09.2015г. зарегистрированных в установленном порядке уполномоченным органом.

2.6. Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

2.7. Способы обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему договору:

2.7.1. Залог земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, и строящегося на нем Объекта в порядке ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.7.2. Обеспечение обязательств по настоящему договору поручительством на основании Договора поручительства по обязательствам застройщика от 14.12.2017, удостоверенного нотариусом Красноярского нотариального округа Кожемяко Владимиром Петровичем, зарегистрированного в реестре за № 1-2662, заключенного сроком до 30.03.2021 в соответствии с положениями 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», Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

1. **Цена Договора и порядок её уплаты.**

3.1. Цена Договора на момент подписания составляет **\_\_** ()рублей.

Цена Договора включает в себя:

- сумму на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, иные затраты, связанные с его строительством (созданием), предусмотренные законом, в размере 99 % (девяносто девять) процентов от цены Договора;

- денежные средства на оплату услуг Застройщика, в размере 1 % (один) процент от цены Договора.

По окончании строительства Объекта разница между фактическими затратами, произведёнными Застройщиком в целях его строительства (иными затратами, предусмотренными законом), и ценой Договора уплаченной Участником долевого строительства, составляет вознаграждение или убыток Застройщика.

Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства в следующем порядке: в сумме **\_\_** ()рублей, что соответствует **\_\_** () кв. м., вносится Участником долевого строительства не позднее \_\_\_2018 года, при условии государственной регистрации Договора к указанной дате.

Факт государственной регистрации договора подтверждается отметкой о регистрации на любом из экземпляров договора, любой стороны договора, получившей его ранее с регистрации, либо выпиской из ЕГРН, полученной любой из сторон договора.

Цена Договора на момент его заключения определяется исходя из цены 1 (одного) кв. м. общей площади Объекта долевого строительства, составляющей на момент подписания Договора **\_\_** () рублей.

3.2. В случае не оплаты цены договора Участником долевого строительства в установленный срок, между сторонами подписывается дополнительное соглашение, регулирующее новые сроки оплаты по договору, при этом цена договора может измениться как в большую, так и в меньшую сторону. В случае не достижения сторонами договоренности по новым условиям договора и не подписания дополнительного соглашения, договор может быть расторгнут по основаниям установленным законом.

3.3. Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения уплаченными по Договору средствами Участника долевого строительства.

3.4. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства по частям, в рассрочку, либо единовременно. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика или, с согласия Застройщика, путем внесения наличных денежных средств.

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

3.6. 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 более чем на 1 кв. м. 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 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.

1. **Срок и порядок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.**

4.1. Срок ввода нежилого здания в эксплуатацию – декабрь 2018 года.

4.2. Срок передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 30 марта 2019 года. Участник долевого строительства не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, предложенный Застройщиком.

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

4.4. Застройщик не менее чем за 1 месяц до наступления установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Детского образовательного учреждения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан в течение 10-ти рабочих дней провести окончательный расчёт по Договору и приступить к приёмке Детского образовательного учреждения в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Детского образовательного учреждения к передаче.

4.5. В случае намерения Застройщика досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства в соответствии с п. 4.3 Договора, Застройщик не менее чем за 1 месяц до наступления установленного Договором срока передачи Детского образовательного учреждения обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Детского образовательного учреждения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом.

Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Детского образовательного учреждения к передаче, обязан в течение 10-ти рабочих дней провести окончательный расчёт по Договору и приступить к приёмке Объекта долевого строительства в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Детского образовательного учреждения к передаче.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренные в п. 4.4 и 4.5 Договора сроки или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от приёмки Объекта долевого строительства, а равно – от получения акта приёма-передачи Детского образовательного учреждения, Застройщик по истечении 7 (семи) дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства вправе составить односторонний акт о передаче Детского образовательного учреждения. 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 одностороннего акта о передаче Детского образовательного учреждения, предусмотренного настоящим пунктом. Указанные меры могут приниматься только в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства его сообщения в соответствии с п.4.4 и/или п.4.5 Договора, либо если направленное заказным письмом в адрес Участника долевого строительства уведомление возвращено оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу.

1. **Права и обязанности Сторон.**

**5.1. Застройщик вправе/обязуется:**

5.1.1. Построить и ввести в эксплуатацию Нежилое здание.

5.1.2. Использовать денежные средства Участника долевого строительства исключительно в целях строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и требованиями законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

5.1.3. Вести обособленный учёт поступления и расходования денежных средств Участника долевого строительства.

5.1.4. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в установленные Договором сроки передать Участнику долевого строительства по акту приёма-передачи Детское образовательное учреждение, качество которой должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.1.5. В случае если строительство Объекта не сможет быть завершено в предусмотренный 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 Договора.

5.1.6. Незамедлительно информировать Участника долевого строительства обо всех случаях, которые могут стать основанием для прекращения Договора, в соответствии с разделом 10 Договора.

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

5.2.1. Произвести расчёты по Договору в порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора.

5.2.2. При отсутствии претензий к качеству Детского образовательного учреждения принять его от Застройщика по акту приёма-передачи не позднее 10 дней со дня получения акта приёма-передачи от Застройщика.

5.2.3. В случае несогласия на подписание акта приёма-передачи Детского образовательного учреждения Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором будет указано на несоответствие Объекта долевого строительства требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, а также приведён перечень выявленных недостатков и сроков на их устранение.

Участник долевого строительства вправе не подписывать акт приёма-передачи Детского образовательного учреждения до исполнения Застройщиком одной из следующих обязанностей:

- по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, и/или

- соразмерному уменьшению цены Договора, и/или

- возмещению своих расходов на устранение недостатков Детское образовательное учреждение а.

5.2.4. До подписания акта приёма-передачи Детского образовательного учреждения Участник долевого строительства не вправе производить его перепланировку и переоборудование (переустройство).

1. **Гарантийный срок.**

6.1. Гарантийный срок на Объект и Детское образовательное учреждение, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (пять) лет.

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

6.3. Гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приёма-передачи Детского образовательного учреждения (или со дня составления в установленном порядке одностороннего акта о передаче).

6.4. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта и/или Детского образовательного учреждения при условии, если послужившие основанием для претензии недостатки (дефекты) будут выявлены в течение гарантийного срока.

6.5. Застройщик не несёт ответственность за недостатки (дефекты) Объекта и/или Детского образовательного учреждения, в том числе выявленные в период действия гарантийных обязательств, если они возникли вследствие того, что Участник долевого строительства самостоятельно, т.е. без согласования с Застройщиком, произвёл перепланировку или реконструкцию Детского образовательного учреждения по отношению к проектным решениям, в том числе, но не исключительно: осуществил перенос внутренних перегородок, организовал проёмы в стенах, изменил проектное положение сантехнических разводок и стояков, схемы электропроводки, и это явилось причиной возникновения недостатков (дефектов) Детского образовательного учреждения.

1. **Уступка права требования по Договору.**

7.1. Уступка Участником долевого строительства своего права требования по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после полного расчёта по Договору или одновременно с переводом долга по Договору на нового участника долевого строительства (цессионария) в порядке, установленном законодательством РФ.

7.2. Уступка Участником долевого строительства своего права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до даты подписания акта приёма-передачи Детского образовательного учреждения (или до даты составления в установленном порядке одностороннего акта о его передаче).

7.3. Участник долевого строительства в случае уступки своего права требования по Договору другому лицу обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся переуступке и в течение 10-ти дней со дня государственной регистрации договора (соглашения) о переуступке передать Застройщику оригинал зарегистрированного уполномоченным органом договора (соглашения) об уступке.

7.4. В порядке ст. 388 Гражданского кодекса РФ стороны договорились о запрете уступки в пользу юридических лиц и индивидуальных предпринимателей части права требования от Застройщика, в том числе в случаях когда право требования связано с личностью Участника долевого строительства как потребителя, 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, неустойки за неисполнение требования потребителя в добровольном порядке, 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, возмещение ущерба причиненного строительными недостатками и иные штрафные санкции, проценты за пользование денежными средствами и выплаты по претензиям потребителей.

1. **Обеспечение исполнения обязательств по Договору.**

8.1. С момента государственной регистрации Договора земельные участки и строящийся на них Объект считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по Договору.

8.2. Залогом обеспечивается исполнение следующих обязательств Застройщика по Договору:

- возврат денежных средств Участника долевого строительства, в случаях, предусмотренных Договором и законодательством РФ;

- уплата Участнику долевого строительства денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и (или) в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения Застройщиком обязательства по передаче Детского образовательного учреждения Участнику долевого строительства, а также по уплате ему иных денежных средств, причитающихся в соответствии с Договором и законодательством РФ.

8.3. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства, как залогодержатель, выражает согласие на размежевание (раздел) Застройщиком земельного участка на котором ведется строительство Объекта, в целях формирования отдельных земельных участков под очередями строительства и (или) отдельными объектами (домами).

1. **Государственная регистрация Договора и права собственности на Объекта долевого строительства.**

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

9.2. Участник долевого строительства в течение 14 дней с даты подписания Договора обязан явиться сам или обеспечить явку своего уполномоченного представителя в согласованные с Застройщиком дату и время в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (уполномоченный орган) и предоставить все необходимые для государственной регистрации Договора документы.

9.3. В случае неявки Участника долевого строительства в уполномоченный орган в согласованные с Застройщиком сроки, дату и время, и понимая, что в таком случае Договор в силу закона является незаключённым, – Застройщик вправе заключить договор долевого строительства на Детское образовательное учреждение с другим лицом.

9.4. По окончании строительства Объекта право собственности Участника долевого строительства на Детское образовательное учреждение подлежит обязательной государственной регистрации в установленном законом порядке. Все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Детское образовательное учреждение, несёт Участник долевого строительства.

9.5. Для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Детское образовательное учреждение Застройщик передаёт разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию или его нотариально удостоверенную копию в уполномоченный орган не позднее чем через 10 (десять) рабочих дней после его получения.

9.6. Участник долевого строительства или его наследники (правопреемники) вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением о государственной регистрации права собственности на Детское образовательное учреждение после её получения от Застройщика по акту приёма-передачи или по одностороннему акту о передаче Детское образовательное учреждение а.

9.7. При возникновении права собственности на Детское образовательное учреждение у Участника долевого строительства одновременно возникает и право собственности на долю в общем имуществе нежилого здания, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Детское образовательное учреждение.

1. **Расторжение Договора.**

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Детского образовательного учреждения в срок, превышающий на 2 (два) месяца установленный Договором для передачи Детского образовательного учреждения;

- существенного нарушения требований к качеству Детского образовательного учреждения и Объекту;

- в иных случаях, установленных федеральным законодательством.

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

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет построен, а Детское образовательное учреждение – не будет передано Участнику долевого строительства;

- существенного изменения проектной документации, в том числе существенного изменения параметров Объекта, в том числе существенного изменения параметров Детского образовательного учреждения;

- изменения назначения общего имущества и/или нежилых помещений, входящих в состав Объекта;

- в иных случаях, установленных законодательством РФ.

10.3. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.1 Договора, Застройщик в течение 20 (двадцати) рабочих дней со дня расторжения, а в случае его расторжения по основаниям, предусмотренным п. 10.2 Договора, – в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты судебного решения обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, внесённые им в счёт цены Договора, а также уплатить предусмотренные законом проценты на эту сумму. Указанные проценты начисляются со дня оплаты Участником долевого строительства до дня фактического возврата денежных средств Участнику долевого строительства Застройщиком.

Если в течение указанного срока Участник долевого строительства не обратится к Застройщику за получением указанных денежных средств, то Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днём после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, и сообщить об этом Участнику долевого строительства по указанному в Договоре адресу. С момента внесения денежных средств в депозит нотариуса обязательства Застройщика по возврату денежных средств Участнику долевого строительства считаются исполненными.

10.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и расторгнуть его в порядке предусмотренном законом, в случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, предусмотренных разделом 3 Договора, более чем на 2 (два) месяца.

10.5. Стороны вправе расторгнуть Договор по обоюдному соглашению, заключенному в письменной форме.

1. **Срок действия Договора.**

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

11.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Детского образовательного учреждения Участнику долевого строительства или его наследникам (правопреемникам).

11.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств по Договору, что подтверждается выдаваемой Застройщиком справкой, и приёма Детского образовательного учреждения.

11.4. Действие Договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объёме, либо по обоюдному согласию Сторон, либо в иных предусмотренных законом случаях.

1. **Прочие условия.**

12.1. Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием Детского образовательного учреждения и Объекта после их передачи Участнику долевого строительства, Договором не регулируются. С момента передачи Детского образовательного учреждения Участник долевого строительства самостоятельно несёт все расходы по обслуживанию Детского образовательного учреждения и общего имущества Объекта.

12.2. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с его исполнением, Стороны будут решать путём переговоров. Если Стороны не достигнут соглашения в течение 1 месяца с момента возникновения разногласий, то каждая из Сторон вправе обратиться в суд.

12.3. Стороны обязуются при направлении почтовой корреспонденции использовать адреса, указанные в разделе 13 Договора, а в случае их изменения – заблаговременно письменно уведомлять друг друга об этом.

12.4. Любые изменения или дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями (приложениями), которые будут являться его неотъемлемой частью и будут действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами или их уполномоченными представителями, и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.5. Договор составлен в 3 экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для уполномоченного органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.6. 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.

12.7. 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.

**13. Адреса, платёжные реквизиты и подписи Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик:** | **Участник долевого строительства:** |
| **Акционерное общество «АРБАН»** | **,** |
| **Юридический адрес:** 660079, г. Красноярск, ул. Мусоргского, д.19, строение 1, офис 1  **Почтовый адрес:**  660075, г. Красноярск, ул. Маерчака, 10.  **Банковские реквизиты:**  Красноярское отделение № 8646  ПАО Сбербанк  ИНН 7708658784 КПП 246401001 ОГРН 1077764497766 Р/с 40702810831020004588  К/с 30101810800000000627  БИК 040407627  **Директор по продажам**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ И.Л. Одинец** | паспорт серия  ,  место жительства:  .  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |