

г. Красноярск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сказочный город», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Брюховецкого Юрия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, с одной стороны,

ФИО, именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее «ДОГОВОР») о нижеследующем:

### 1. Предмет ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный ДОГОВОРОМ срок с использованием собственных и привлеченных сил и средств построить (создать) многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением (далее — ДОМ), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства (далее — ОБЪЕКТ) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную ДОГОВОРОМ цену в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ, и принять ОБЪЕКТ долевого строительства в **собственность** при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Обозначение ДОМА в соответствии с проектной документацией: **«Жилой дом № 1».**

ДОМ входит в состав объекта капитального строительства **«Многоэтажные жилые дома с подземными стоянками, со встроенными нежилыми помещениями и с инженерным обеспечением объектов в жилом микрорайоне «Сказочный» Свердловского района г. Красноярска»,** в соответствии с разрешением на строительство.

1.3 Строительный адрес ДОМА: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Александра Матросова.

### 2. Описание земельного участка, на котором расположен ДОМ:

2.1. Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0700261:2140, площадью 9 957,0 кв. м., расположен по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Александра Матросова (далее земельный участок).

2.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимости от 28.09.2021 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.10.2021 года сделана запись регистрации №24:50:0700261:2140-24/118/2021-5.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства, находящиеся на указанном земельном участке, находятся в залоге у ПАО «Сбербанк России» на основании договора № 440B005GY от 17.06.2022 года, зарегистрированного в установленном порядке уполномоченным органом.

### 3. Описание ОБЪЕКТА:

3.1. Техническое описание жилого дома с указанием сведений в соответствии с проектной документацией:

- вид- многоквартирный жилой дом;
- назначение-жилое;
- количество этажей (шт.) – 22/12;
- общая площадь жилого дома (м<sup>2</sup>) – 15 218,2;
- материал наружных стен – стены подвала - железобетонные монолитные. Фасады здания смешанного типа (облицовочный кирпич, «мокрый» фасад и навесной вентилируемый фасад);
- материал поэтажных перекрытий – плиты перекрытия плоские железобетонные монолитные;
- конструктивная схема здания – каркасно-стеновая. Пространственная жесткость и устойчивость секций жилого дома обеспечивается совместной работой каркаса с диафрагмами и ядром жесткости с монолитными перекрытиями, а также жесткой заделкой в фундамент вертикальных несущих конструкций;
- класс энергетической эффективности здания – «А+»;
- класс сейсмостойкости – 6 баллов.

3.2. Под Объектом долевого строительства стороны понимают жилое помещение (квартиру), созданное в соответствии с проектной декларацией, проектной (и рабочей) документацией, в том числе с учетом стандартов организации технического заказчика (далее - стандарт(ы) организации), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Площадь ОБЪЕКТА на момент подписания настоящего договора определяется в соответствии с проектом (проектная площадь ОБЪЕКТА). Проектная площадь ОБЪЕКТА, указанная в настоящем пункте, может отличаться от фактической площади ОБЪЕКТА, определение фактической площади ОБЪЕКТА производится

организацией технической инвентаризации по окончании строительства. Допустимое изменение ОБЪЕКТА (общей площади жилого помещения/ нежилого помещения/ машиноместа), являющегося ОБЪЕКТОМ долевого строительства в рамках настоящего договора - не более пяти процентов от проектной площади. Участник долевого строительства соглашается, что изменение площади ОБЪЕКТА (погрешность не более 5%), установленное настоящим пунктом, не является нарушением Застройщиком обязательств, такое изменение считается допустимой погрешностью.

Стороны соглашаются, что изменение площади ОБЪЕКТА долевого строительства может быть обусловлено следующим: Площадь каждого помещения ДОМА (квартиры, нежилого помещения, машиноместа, помещений мест общего пользования, входных групп, лестничных проемов, лифтовых шахт и иных помещений строящегося объекта), в том числе ОБЪЕКТА, рассчитывается на стадии проектирования дома, в том числе технико-теоретическими расчетами.

На стадии строительства при работе со строительной документацией, возводимые элементы несущих конструкций (наружные стены/полы/потолки, межкомнатные перегородки, межэтажные перекрытия итп), инженерные коммуникации, диаметры сечения систем вентиляции, размеры труб и иных инженерных коммуникаций, сечения монолитных стен, кирпичной кладки или колонн, возведение (или замена) межкомнатных перегородок на меньшие или большие по толщине), могут фактически возводиться с незначительными отклонениями от проектных расчетов и размеров. По окончании строительства возникает необходимость окончательного измерения фактических площадей, с учетом всех коммуникационных систем, что может сказываться на расхождении между проектной площадью ОБЪЕКТА долевого строительства и фактической площадью (площадь может увеличиться или уменьшиться).

*Пример: «При строительстве кирпичных и монолитных домов могут возникнуть сдвиги в процессе монтажа стен. Малозначительное смещение стены увеличивает квадратные метры одной и уменьшает метраж другой комнаты (или квартиры, если стена межквартирная).*

*Смещение стены может быть всего 1 см. А если длина стены 5 метров, то площадь изменится уже на 500 см<sup>2</sup> (0,05 м<sup>2</sup>). Такая ситуация в строительстве допустима...»*

По окончании строительства органы технической инвентаризации производят окончательные замеры, в указанном случае все несущественные расхождения в размерах складываются, в результате может появиться разница площадей.

В этой связи, подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно о возможных строительных погрешностях и отклонениях, следствием которых может быть изменение площади ОБЪЕКТА долевого строительства, которые не исключаются к моменту окончания строительства, и указанные отклонения не являются нарушением застройщиком условий настоящего Договора.

**Наименование ОБЪЕКТА: квартира**

**Назначение объекта: жилое помещение**

**Условный номер объекта: \_\_\_\_**

- Назначение: жилое помещение
- Блок-секция: \_\_\_\_\_
- Расположен в продольных осях: \_\_\_\_\_
- Расположен в поперечных осях: \_\_\_\_\_
- Количество комнат: \_\_\_\_
- Площадь жилых комнат м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_ м<sup>2</sup>
- Площадь кухни, м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Площадь прихожей, м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Площадь санузла, м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Площадь гардероба м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Площадь кладовой м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- Этаж: \_\_\_\_
- Общая площадь ОБЪЕКТА, м<sup>2</sup>: \_\_\_\_\_
- План ОБЪЕКТА содержится в Приложении к ДОГОВОРУ.

Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки: стены (межкомнатные) – ППП (без штукатурки); окна (стеклопакет) – по контуру в оконных проемах наружных стен, откосы - без постоянной (жесткой) фиксации и без монтажных швов (без монтажа откосов); установка радиаторов; электроразводка; без санитарно-технического оборудования (без установки сан фаянса); полы – цементная стяжка; установка металлической (входной) двери.

Финишная отделка ОБЪЕКТА (потолков, стен, полов, установка санфаянса (унитазов, ванн, раковин и т.п.) выполняется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических, пожарных, экологических и иных норм после передачи ему ОБЪЕКТА по Акту приема-передачи.

Адрес квартиры и ее характеристики будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома.

Фактическая общая площадь квартиры определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

**3.3.** Разрешение на строительство ДОМА выдано Администрацией города Красноярска №24-RU24308000-218-2021 от 30.12.2021 года, продление от 21.01.2022 года, внесение изменений в п.2 от 06.04.2022 года.

Проектная декларация на ДОМ (включая внесенные изменения) опубликована — размещена в сети Интернет на сайте [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

**3.4.** Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА: **30.12.2026 года.**

Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — **не позднее 30.06.2027 года.** Участник не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком, а также при необходимости, досрочно исполнить обязательства по оплате (доплате) за ОБЪЕКТ в полном объеме, в соответствии с условиями п. 4.1., п. 4.2, п. 4.3., п. 4.7 настоящего договора в случае досрочной передачи ОБЪЕКТА.

#### **4. Цена ДОГОВОРА. Порядок расчетов.**

**4.1.** Цена Договора – стоимость ОБЪЕКТА долевого строительства, указанного в пункте 3.2 настоящего договора, которая определена на момент его заключения и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей и не является фиксированной.** Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства, равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей,** и включает в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона/лоджии/террасы с учетом понижающего коэффициента.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

**4.2.** Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

**4.2.1.** Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства и по его окончании по результатам первичной технической инвентаризации проектная площадь ОБЪЕКТА изменилась (увеличилась, либо уменьшилась).

Изменение цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади квартиры (ОБЪЕКТА), указанного в п. 4.1. настоящего договора.

**4.2.2.** Изменение цены договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади ОБЪЕКТА (квартиры) цена договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади квартиры цена договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. квартиры, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора.

По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация ОБЪЕКТА. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная фактическая площадь ОБЪЕКТА.

При изменении проектной площади ОБЪЕКТА, как в большую, так и меньшую сторону, стороны договорились произвести перерасчет цены ДОГОВОРА исходя из цены 1 квадратного метра по ДОГОВОРУ, в соответствии с условиями, определенными настоящим разделом 4 настоящего договора.

Об изменении площади ОБЪЕКТА (в большую или меньшую сторону) Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. Уведомление может быть направлено Застройщиком Участнику долевого строительства любым из способов, определенных п. 9.3. настоящего ДОГОВОРА.

Изменение адреса ДОМА и номера ОБЪЕКТА — стороны признают нормальным, свидетельствующим о надлежащем исполнении Застройщиком условий ДОГОВОРА.

**4.3.** В случаях изменения цены Договора, в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику собственные денежные средства в размере разницы площадей *(разница площадей определяется между площадью, установленной проектной документацией на момент заключения настоящего договора (указывается в п. 3.2 настоящего договора) и площадью, определенной по окончании строительства по результату первичной технической инвентаризации, проводимой соответствующим органом)*, умноженной на цену одного квадратного метра, указанную в п. 4.1 настоящего договора **в срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней** с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления от Застройщика (в том числе при досрочном завершении строительства). Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на счет эскроу. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

Уплата соответствующей суммы Участнику долевого строительства, (возврат соответствующей суммы Застройщиком) производится в течение 30 дней с момента предоставления Участником долевого строительства Застройщику реквизитов расчетного счета.

**4.4.** Исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с пунктами 4.1, 4.2, 4.3, 4.7 настоящего Договора. Право на оформление в собственность ОБЪЕКТА долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

Застройщик вправе передать ОБЪЕКТ долевого строительства Участнику долевого строительства при его неисполненном обязательстве по оплате (доплате) за ОБЪЕКТ (в том числе за увеличенную площадь), при этом

Застройщик вправе в без претензионном порядке обратиться в суд с требованиями о взыскании с Участника долевого строительства неуплаченной суммы (долга), неустойки (пени) в связи с просрочкой обязательства, а также судебных расходов и издержек, связанных с рассмотрением дела в суде.

**4.5.** Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения уплаченными по настоящему договору средствами Участника долевого строительства.

**4.6.** Разница между ценой договора, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода жилого дома в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

**4.7.** Оплата цены (части цены) настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены (части цены) договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893 КПП 773601001 ОГРН 1027700132195 корп/счет № 30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030653, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50.

Депонент: {Покупатель ФИО}

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Сказочный город»

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

Реквизиты эскроу счета: счет № \_\_\_\_\_ Банк получателя: КРАСНОЯРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N 8646 ПАО СБЕРБАНК, БИК: 040407627, Корреспондентский счёт: 30101810800000000627, ИНН: 7707083893.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора участия в долевом строительстве. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора.

Оплата цены (части цены) Договора производится в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек «Участник долевого строительства» уплачивает за счет средств государственного сертификата на материнский (семейный) капитал, серия МК-\_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданного «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. на основании решения \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г. № \_\_\_\_\_ в срок установленный в соответствии с действующим законодательством РФ, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет (\_\_\_\_\_) в качестве первоначального взноса;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек РФ за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, предоставляемых Банком {наименование Банка} \_\_\_\_\_, согласно Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года, заключенному в городе Красноярске между ФИО и Банком-Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

**4.8.** Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.1., п. 4.2, п. 4.3. настоящего договора (связанных с доплатой за ОБЪЕКТ при изменении его площади в большую сторону по окончании строительства).

**4.9.** Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

**4.10.** Оплата цены договора производится без ограничения суммы в безналичном порядке.

**4.11.** Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**4.12.** В соответствии с положениями 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» при нарушении Участником долевого строительства срока оплаты цены договора наступают следующие последствия:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, в том числе срока платежа по доплате за увеличенную площадь ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч.6 ст.5 ФЗ-214).

В случае внесения изменений в Федеральный закон 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» в части положений, указанных в настоящем пункте, к отношениям сторон подлежат применению измененные нормы закона с момента вступления их в силу.

В случае оплаты цены (части цены) Договора Участником долевого строительства за счет средств государственного сертификата на материнский (семейный) капитала (МСК), в том числе в качестве первоначального взноса и при не поступлении указанных средств в качестве оплаты и (или) первоначального взноса стоимости ОБЪЕКТА долевого строительства (в том числе, по причине отказа Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) в перечислении средств МСК, Участник долевого строительства обязан уплатить сумму в размере средств МСК за счет собственных средств.

**4.13.** В Цену договора не включены расходы за нотариальные услуги (при соответствующей необходимости); расходы на оплату государственной пошлины от Участника долевого строительства за государственную регистрацию настоящего договора (дополнительных соглашений к нему или соглашений о расторжении настоящего Договора); расходы на оплату за изготовление/получение кадастрового и (или) технического паспорта, экспликация, а также документов, необходимых для оформления ОБЪЕКТА долевого строительства в собственность Участника долевого строительства; расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на ОБЪЕКТ долевого строительства.

## **5. Ответственность сторон.**

**5.1.** За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

**5.2.** Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

**5.3.** «Застройщик» несет ответственность, в соответствии с действующим гражданским законодательством, за недействительность приобретаемого Участником долевого строительства права требования и гарантирует, что указанное право не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом или запрещением не состоит, договоры участия в долевом строительстве на ОБЪЕКТ с иными лицами не заключались.

**5.4.** Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на указанный ОБЪЕКТ не возникает.

## **6. Права и обязанности сторон.**

### **6.1. Застройщик обязан**

**6.1.1.** Ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

**6.1.2.** Передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи оплаченный им в полном объеме ОБЪЕКТ, не позднее срока, предусмотренного ДОГОВОРОМ.

**6.1.3.** Передать ОБЪЕКТ Участнику долевого строительства в соответствии с проектной (рабочей) документацией, в том числе с учетом стандартов организации и условиями настоящего ДОГОВОРА.

**6.1.4.** Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА до передачи его Участнику долевого строительства.

**6.1.5.** Направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома, о готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за четырнадцать дней до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства.

### **6.2. Застройщик вправе:**

**6.2.1.** В период действия настоящего договора в одностороннем порядке вносить изменения и (или)

дополнения в проект Объекта долевого строительства, в том числе в проектную и рабочую документацию, стандарты организации, в том числе в части замены отдельных элементов объекта на аналогичные или иные элементы, в материалы отделки и (или) оборудование, которые: не нарушают качество объекта; не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды; соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий. Изменения могут по решению Застройщика или технического заказчика оцениваться в форме экспертного сопровождения органом исполнительной власти или организацией, проводившей экспертизу проектной документации. В случае внесения изменений и (или) дополнений в проект, возможно отклонение в пределах погрешности (п.3.2. Договора) площади ОБЪЕКТА долевого строительства.

**6.2.2.** В случае неявки Участника долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, Застройщик, понимая, что договор в силу закона будет считаться незаключенным без такой регистрации, вправе заключить договор о долевом участии в строительстве на ОБЪЕКТ с другими лицами.

**6.2.3.** Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно раздела 4 настоящего ДОГОВОРА.

**6.3. Участник долевого строительства обязуется:**

**6.3.1.** Уплатить цену ДОГОВОРА в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ.

**6.3.2.** Приступить к принятию ОБЪЕКТА от Застройщика по акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства ДОМА и готовности ОБЪЕКТА к передаче в срок, установленный п. 3.4., а также, в случае досрочного завершения строительства приступить к принятию ОБЪЕКТА от Застройщика по акту приема-передачи в срок, предложенный Застройщиком. Уведомление может быть направлено Застройщиком Участнику долевого строительства любым из способов, определенных п. 9.3. настоящего ДОГОВОРА.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия ОБЪЕКТА в срок, установленный настоящим ДОГОВОРОМ, (а при досрочной передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком), Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного ДОГОВОРОМ для передачи ОБЪЕКТА (а при досрочной передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком), вправе составить односторонний акт о передаче ОБЪЕКТА или иной документ о передаче ОБЪЕКТА. При этом риск случайной гибели ОБЪЕКТА признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче ОБЪЕКТА. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче ОБЪЕКТА считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание ОБЪЕКТА.

**6.3.3.** В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия ОБЪЕКТА, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества ДОМА и ОБЪЕКТА пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

**6.3.4.** При наличии мелких (несущественных) недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять ОБЪЕКТ в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика. Под мелкими недостатками в настоящем Договоре понимаются отклонения от предъявляемых к объекту долевого строительства требований, не влияющие на технические характеристики объекта долевого строительства, указанные в разделе 3 настоящего Договора, позволяющие использовать ОБЪЕКТ Участником долевого строительства по его назначению.

**6.3.5.** До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) ОБЪЕКТА, в противном случае Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения ОБЪЕКТА в состояние, предусмотренное проектом.

**6.3.6.** Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА с момента подписания сторонами акта приема-передачи ОБЪЕКТА, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства.

**6.3.7.** Незамедительно сообщать Застройщику об изменении почтового адреса, паспортных данных, телефонных номеров, адреса электронной почты. В противном случае, риск неполучения почтовой и иной корреспонденции лежит на Участнике долевого строительства в соответствии со статьей 165.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации (*Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним*).

**6.3.8.** Самостоятельно оплачивать с момента передачи ОБЪЕКТА, коммунальные услуги, а также плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в ДОМЕ Застройщику или организации, которая будет

осуществлять управление ДОМОМ после ввода его в эксплуатацию до момента выбора способа управления собственниками помещений ДОМА или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании. В случае если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

**6.3.9.** Нести расходы по государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА в соответствии с действующим законодательством.

**6.3.10.** В случае уплаты цены (части цены) Договора кредитными средствами, уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней после даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

#### **6.4. Участник долевого строительства вправе:**

**6.4.1.** Получать информацию о ходе строительства ОБЪЕКТА, знакомиться с проектной документацией (размещена на сайте <https://наш.дом.рф>), в том числе, со стандартами организации, включая все внесенные в них изменения, на сайте Застройщика, или посредством обращения к Застройщику с соответствующим заявлением, с указанием раздела(ов) проектной документации.

**6.4.2.** Уступить права требования по ДОГОВОРУ третьему лицу. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается либо после полной уплаты Участником долевого строительства цены договора, либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего договора и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

Уступка прав и/или перевод долга по Договору участия в долевом строительстве, которые Участник долевого строительства хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, и в случае, если оплата цены (части цены) Договора производится Участником долевого строительства за счет кредитных средств, такая уступка допускается при условии письменного согласия Кредитора (если иное не оговорено между Кредитором и Участником долевого строительства в кредитном договоре). В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

**6.4.3. Участник долевого строительства, либо новый участник долевого строительства в письменной форме уведомляет Застройщика о совершенной уступке прав требований по настоящему договору в течение трех рабочих дней со дня совершения такой уступки.** Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требований по договору, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику долевого строительства, который обязан совершить в данном случае все действия по приемке Объекта долевого строительства.

В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому участнику долевого строительства согласно последнему полученному письменному уведомлению.

**6.4.4.** Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки (пени) и (или) иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. Настоящим пунктом сторонами предусмотрен исключительный запрет на уступку прав требований по неустойке (пени) и иным штрафным санкциям, а также в отношении процентов за пользование денежными средствами, без предварительного письменного согласия Застройщика на совершение уступки отдельных прав по договору, не запрещенных законом и договором. В случае нарушения настоящего пункта Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с настоящим пунктом Договора. В указанном случае Застройщик также вправе потребовать от Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований по неустойке (пени) и (или) иным штрафным санкциям или в отношении процентов за пользование денежными средствами; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по указанным уступкам недействительными в установленном законом порядке. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник») в отношении уступки прав требований по неустойке (пени) и иным штрафным санкциям, процентов за пользование денежными средствами, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

#### **7. Качество ОБЪЕКТА и Гарантийные обязательства.**

**7.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, стандартам организации, а также иным обязательным требованиям. При включении Сторонами в Договор условий о качестве Объекта долевого строительства, они рассматриваются как специальные относительно содержания проектной документации, то есть имеют приоритет наряду со стандартами организации. Стороны установили, что требования СНиПов, Сводов правил, ГОСТов не подлежат применению в отношениях сторон в той части, в которой требования к качеству Объекта долевого строительства урегулированы настоящим Договором и стандартами организации. Нормативная документация (ГОСТы, Своды правил, СНиПы, иные правила/требования, применяемые на добровольной основе)

применяется при производстве работ только в части, не урегулированной Стандартом организации и Настоящим Договором.

В случае противоречий между требованиями нормативной документации и Стандартом организации, приоритет имеет Стандарт организации.

**7.1.1.** 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, силами, 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 выполненных Застройщиком отделочных работ, установленных положениями настоящего 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/пользованию).

**7.1.2.** Если проект жилого дома предусматривает остекление балконов, лоджий, веранд или террас ОБЪЕКТА, предусмотренное проектной документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора остекление неотапливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий, веранд или террас) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ветрозащитную функцию и не являющейся полностью герметичной. Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.

**7.1.3.** Предельные отклонения размеров оконных и балконных блоков и их элементов не должны превышать в том числе следующие значения:

- зазоры в механических Т-образных и угловых соединениях профилей, не должны превышать 2 мм., при этом должны быть герметичными для вновь установленных оконных и балконных блоков, для эксплуатируемых изделий в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации не регламентируется (допускается отклонения/превышение отклонений);

- отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 4 мм. на 1 м. длины для вновь установленных изделий, для эксплуатируемых изделий в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации не регламентируется (допускается свыше указанного отклонения).

- провисание открывающихся элементов (створок, полотен, форточек) в собранном изделии не должно превышать 3 мм. на 1 м. ширины для вновь установленных изделий, для эксплуатируемых изделий в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации не регламентируется (допускается свыше указанного отклонения);

- уклон подоконной доски в сторону помещения либо улицы, в случае, если установка подоконных досок предусмотрена договором (проектом) не должен превышать 5%;

- прогиб подоконной доски не должен превышать 6 мм. на 1 м. длины в случае, если установка подоконных досок предусмотрена договором (проектом);

- выход подоконника за пределы стены должен быть не менее 20 мм в случае, если установка подоконных досок предусмотрена договором (проектом);

- угол наклона слива (в сторону улицы) не менее 3%, если установка слива предусмотрена договором (проектом);

- выход слива за плоскость наружной стены — не менее 10 мм, если установка слива предусмотрена договором (проектом);

Не допускается продувание через притвор окна у вновь установленных изделий (в течение трех месяцев с момента подписания передаточного акта), для эксплуатируемых изделий свыше указанного 3-х месячного срока с даты подписания передаточного акта в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации не регламентируется (допускается). Деформация уплотнительной резинки допускается.

Размеры и конфигурация оконных проемов должны соответствовать, в том числе следующим геометрическим размерам: отклонение от вертикали и горизонтали оконных сторон проема не должно превышать 12 мм. на 1 м., но не более 24 мм. на всю высоту либо ширину проема.

Отклонение от вертикали и горизонтали сторон коробок, смонтированных оконных и балконных блоков, не должны превышать 7 мм. на 1 м. длины, но не более 14 мм. на высоту изделия.

**7.1.4.** Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустранимых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета и других комплектующих, в том числе фурнитуры); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля и других комплектующих (в т.ч. фурнитуры, и т.п.)); разукomплектованность изделий, которые образовались не по вине Участника долевого строительства. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий; отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов, не мешающие использованию изделия по назначению; дефекты монтажа. Приемочный контроль качества изделий, а также их монтажа проводят в соответствии с методами, установленными в разделе 7 ГОСТ 30674-99, при этом, допускается разность цвета, глянца и дефекты поверхности, различимые невооруженным глазом с расстояния (0,6-0,8) м при естественном освещении не менее 300 лк, если изделия эксплуатировались более 3- (трех) месяцев. На цветные оконные и балконные блоки (все цвета, кроме белого) п. 7.2.4. указанного ГОСТа не распространяется. Выгорание, выцветание окраса/цвета/тона/оттенка конструкций окон и балконов солнечным или иным погодно естественным способом стороны признают нормальным и не считают нарушением условий договора. Если изделие (оконный или балконный блок) эксплуатировалось более 3-х месяцев пункт 7.2.7 ГОСТ 30674-99 не применяется. Допускается шлифовка сварных швов.

**7.1.5.** Отклонение от прямолинейности кромок полотен и коробок входных дверей не должно превышать 4 мм. на 1 м. длины, но не более 8 мм. на всю высоту изделия.

Отклонение от вертикали сторон коробок смонтированных входных дверей, не должны превышать 5 мм. на 1 м. длины, но не более 10 мм. на высоту изделия.

Не допускается продувание через притвор входной двери у вновь установленных изделий (в течение шести месяцев с момента подписания передаточного акта), для эксплуатируемых изделий свыше 6-ти месячного срока с даты подписания передаточного акта, в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации, не регламентируется (допускается).

**7.1.6.** Стены, межкомнатные перегородки (межкомнатные перегородки из ПГП не оштукатуриваются и не отштатлеваются), полы с выполненной грубой цементно-песчаной стяжкой, потолки, оконные и балконные блоки и иные конструктивно-строительные элементы ОБЪЕКТА не должны превышать предельных отклонений, установленных стандартом организации и настоящим Договором.

**7.1.7.** Прямолинейность поверхностей определяется с использованием 2 метровой рейки на опорах равной высоты или струн на опорах равной высоты по ГОСТ 26433.2-94.

**7.1.8.** 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.

**7.1.9.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) ОБЪЕКТА долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие его нормального износа или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) ОБЪЕКТА возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства 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.

**7.2.** Гарантийный срок на ОБЪЕКТ составляет 5 (Пять) лет со дня передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого ОБЪЕКТА. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства ОБЪЕКТА, составляет 3 (Три) года со дня подписания соответствующим участником долевого строительства первого передаточного акта или иного документа о передаче первого ОБЪЕКТА, входящего в состав ДОМА.

**7.3.** Передача ОБЪЕКТА долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства до установленного п. 3.4 настоящего Договора срока осуществляются с учетом следующих особенностей:

Стороны признают допустимым, что дата (срок) передачи ОБЪЕКТА долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства может производиться в отдельности от срока передачи других объектов долевого строительства, входящих в состав одного и того же ДОМА, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА и без внесения изменений в проектную декларацию;

В случае передачи ОБЪЕКТА до установленного п. 3.4 настоящего Договора срока, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и вводе дома в эксплуатацию с предложением начать процедуру осмотра ОБЪЕКТА с целью дальнейшего принятия. Сообщение о завершении строительства может быть направлено Участнику долевого строительства любым из

способов, указанных в п. 9.3. настоящего Договора. В сообщении указывается на необходимость согласовать дату и время для осмотра ОБЪЕКТА и (или) предложенный Застройщиком срок на предмет проверки его качества и соответствия условиям настоящего Договора.

До подписания Акта о передаче ОБЪЕКТА долевого строительства стороны обеспечивают техническое обследование ОБЪЕКТА долевого строительства, которое обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее - осмотр) и составление акта осмотра ОБЪЕКТА, в котором фиксируют все имеющиеся в ОБЪЕКТЕ строительные недостатки (дефекты) и разумные сроки их устранения Застройщиком. Для надлежащего осмотра ОБЪЕКТА долевого строительства на предмет установления (выявления) строительных недостатков (дефектов) Застройщик вправе привлечь специалиста, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в данной области.

После устранения недостатков (дефектов), если таковые будут зафиксированы сторонами в соответствующем акте, Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства дату передачи ОБЪЕКТА. Согласованной датой передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства считается дата подписания сторонами Акта приема-передачи ОБЪЕКТА долевого строительства.

Во всех указанных в настоящем пункте случаях досрочной передачи ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства обязан полностью исполнить свои обязательства по оплате (в том числе доплате за излишне выстроенные квадратные метры, в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.1., п. 4.2, п. 4.3., п. 4.7 настоящего договора) ДО даты досрочной передачи ОБЪЕКТА.

## 8. Разрешение споров.

**8.1.** Претензионный порядок урегулирования разногласий, возникших в процессе исполнения ДОГОВОРА, обязателен. Ответ на претензию должен быть направлен в течение 10 (Десяти) дней с момента ее получения.

**8.2.** Все неурегулированные сторонами путем переговоров споры и разногласия, связанные с заключением, изменением, расторжением и исполнением настоящего ДОГОВОРА разрешаются в судебном порядке.

**8.3.** В случае, если после передачи ОБЪЕКТА долевого строительства Участнику долевого строительства выяснится, что ОБЪЕКТ построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, проектной документации (в том числе стандартов организации) и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования и (или) в случае, если такие недостатки возникли по вине Застройщика и если указанные недостатки не нарушают требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений №384-ФЗ от 30.12.2009г.» и не являются существенными, в том числе не препятствуют использованию ОБЪЕКТА по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика **только** безвозмездного устранения недостатков (дефектов). В указанном случае Участник долевого строительства направляет Застройщику требование об устранении таких недостатков (дефектов), после получения которого, Застройщик, совместно с Участником долевого строительства, согласовывают дату и время совместного осмотра ОБЪЕКТА, фиксируют недостатки (дефекты) ОБЪЕКТА в соответствующем акте, согласовывают разумные сроки их устранения. Сроки устранения строительных недостатков (дефектов) не могут превышать 40 (сорока) рабочих дней с даты их фиксации в соответствующем акте.

В случае наличия вышеуказанного спора, в том числе спора о причинах возникновения выявленных недостатков, Застройщик обязан провести экспертизу качества ОБЪЕКТА за свой счет с целью установления таких причин, при этом срок устранения строительных недостатков продлевается на срок проведения Застройщиком экспертизы. Участник долевого строительства, принявший ОБЪЕКТ долевого строительства с недостатками, не вправе препятствовать Застройщику в проведении экспертизы качества ОБЪЕКТА, а также в предоставлении доступа на ОБЪЕКТ.

При непредставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на ОБЪЕКТ долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления Акта осмотра и фиксации недостатков (дефектов), либо производства экспертизы (на предмет установления причин возникновения строительных недостатков (дефектов) и стоимости их устранения, Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

В случае, если Застройщик не устранит недостатки в вышеуказанный срок, Участник долевого строительства вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков, при этом, Застройщик обязан провести экспертизу ОБЪЕКТА за свой счет с целью установления причин возникновения строительных недостатков (дефектов) и определения стоимости их возмещения, если такая экспертиза не проводилась Застройщиком по вышеуказанным обстоятельствам.

Участник долевого строительства во всех случаях, вправе присутствовать при проведении экспертизы качества строительно-монтажных работ, и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

Если в результате экспертизы качества строительно-монтажных работ будет установлено, что строительные недостатки (дефекты) возникли вследствие обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы на проведение экспертизы.

После согласования или установления стоимости соразмерного уменьшения цены договора либо стоимости на устранение строительных недостатков (дефектов) посредством экспертизы, проведенной по

обязательству Застройщика, Участник долевого строительства предоставляет в адрес Застройщика действующие (на дату события) банковские реквизиты расчетного счета для перечисления согласованной сторонами или установленной экспертизой, проведенной Застройщиком, денежной суммы, по которым Застройщик производит соответствующую выплату. В случае несогласия с указанной выплатой, Участник долевого строительства вправе оспорить ее размер в судебном порядке.

Стороны пришли к соглашению, что при возмещении стоимости соразмерного уменьшения цены договора либо возмещения стоимости на устранение строительных недостатков (дефектов), в том числе в части, данная стоимость определяется наиболее разумным (экономически целесообразным) способом на момент добровольного удовлетворения требования Участника долевого строительства или, если требование добровольно не удовлетворено, на момент вынесения судом решения, в неудовлетворенной части.

В случае непредоставления Участником долевого строительства реквизитов своего расчетного счета, на который должны быть перечислены денежные средства в счет возмещения своих расходов на устранение недостатков (или соразмерное уменьшение цены договора), **Участник долевого** строительства обязан явиться в офис Застройщика для получения указанной суммы наличными денежными средствами (о чем Участник долевого строительства предоставляет расписку о надлежащем исполнении Застройщиком обязательств), при этом Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику услуги финансовой организации (банка) за снятие наличных денежных средств с расчетного счета (комиссия банка), в ином случае Застройщик может внести денежную сумму на депозит любого нотариуса, при этом Участник долевого строительства обязуется оплатить услуги нотариуса за депозит в течение десяти дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

В случае несоблюдения Участником долевого строительства вышеуказанных действий по принятию надлежащего исполнения обязательств Застройщика, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на неудовлетворение его требований по соразмерному уменьшению цены договора или на возмещение своих расходов на устранение недостатков и требовать уплаты каких-либо санкций (неустоек, штрафов).

При определении стоимости возмещения расходов на устранение строительных недостатков, стороны обязаны руководствоваться условиями настоящего договора, проектно-сметной документацией, стандартами предприятия (организации), требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

Во всех случаях, когда застройщику необходимо зафиксировать и (или) подтвердить факт наличия строительных недостатков (дефектов), при непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на ОБЪЕКТ долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления Акта осмотра и фиксации недостатков (дефектов), Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков. В ином случае нарушение Участником долевого строительства вышеизложенных условий будет расцениваться, как злоупотребление своим правом (ст. 10 ГК РФ).

**8.4.** В случаях, предусмотренных пунктом 8.3. настоящего Договора, когда Застройщик производит денежную компенсацию Участнику долевого строительства в виде возмещения расходов на устранение строительных недостатков/дефектов силами Участника долевого строительства (в досудебном или судебном порядке, в том числе на стадии рассмотрения дела в суде), подлежащие замене материалы и (или) иные изделия (*оконные/балконные блоки, рамы, стеклопакеты, створки, фурнитура, и иные оконные/балконные конструкции, а также двери, замки, вентиляторы, розетки, краны, индивидуальные приборы учета (счётчики воды и (или) электричества), системы отопления (радиаторы (или секции радиаторов))* и иное подлежащее демонтажу оборудование/изделие, должно быть демонтировано Участником долевого строительства и возвращено Застройщику после получения денежной компенсации Участником долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения компенсации.

В указанном случае Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление о готовности передать демонтированные материалы и (или) иные изделия, Стороны согласовывают дату, способ передачи и перечень передаваемых демонтированных материалов и (или) иных изделий.

В случае непередачи или несвоевременной передачи Застройщику Участником долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок вышеуказанных подлежащих демонтажу материалов и (или) иных изделий, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1 (один) % (процент) от общей суммы произведенной Застройщиком компенсации за каждый день просрочки до момента фактического исполнения обязательства по возврату демонтированных материалов/изделий.

Застройщик вправе отказаться от получения демонтированных материалов и иных изделий, в этом случае Участник долевого строительства вправе распорядиться демонтированными материалами и иными изделиями по своему усмотрению.

## **9. Заключительные положения.**

**9.1.** ДОГОВОР вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме. Настоящий Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Требования к электронной форме договора, соглашения о внесении изменений в договор, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требования к формату и заполнению форм таких документов, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае уплаты цены (части цены) Договора кредитными средствами, и если иное не предусмотрено кредитным договором, в соответствии со ст.77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Кредитора по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

**9.2.** ДОГОВОР может быть расторгнут по соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон в судебном порядке. Односторонний отказ от исполнения ДОГОВОРА возможен в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

**9.3.** В целях оперативного реагирования Стороны особо оговорили, что вся переписка сторон в рамках настоящего Договора, в т.ч. уведомления, сообщения, претензии, ответы на претензии, требования, ответы на требования и иные документы, обусловленные по тексту настоящего договора (далее «корреспонденция») производятся сторонами в письменной форме и могут направляться сторонами любым доступным способом, в том числе: Направляются по почте заказным письмом с описью вложения и (или) уведомлением о вручении по адресам сторон, указанным в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; Передаются лично под расписку; \*Направляются по адресам электронной почты, указанным в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; \*Направляются посредством обмена SMS сообщений через номера мобильных телефонов, указанных в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; \*Направляются посредством сообщений через номера мобильных телефонов, зарегистрированных в мессенджерах WhatsApp, Viber, Telegram.

Корреспонденция, оговоренная настоящим пунктом и по тексту договора должна быть надлежащим образом подписанной (заверенной подписью) стороной, \*отсканированной в формате документа PDF, и направленной стороне. Стороны признают юридическую силу названных документов. Стороны также признают юридическую силу всех прочих документов, в т.ч. уведомлений, сообщений, претензий, ответов на претензии, требований, ответов на требования, направленных друг другу в электронном виде во исполнение настоящего договора по указанным адресам электронной почты в реквизитах сторон.

**9.4.** Корреспонденция направляется по адресу, указанному сторонами в ДОГОВОРЕ, и в случае неполучения адресатом считается доставленной и полученной в соответствии со ст. 165.1 ГК РФ (пункт 6.3.7. настоящего договора).

**9.5.** Документы, переданные противоположной стороне посредством факсимильной связи (телефаксом), телеграммами, и способами, указанными в п. 9.3. настоящего Договора признаются сторонами полноценными документами, имеющими простую письменную форму, если установлено, что такие документы исходят от стороны по ДОГОВОРУ и направлены стороне по ДОГОВОРУ.

**9.6.** Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

**9.7.** Подпись УЧАСТНИКА долевого строительства под ДОГОВОРОМ свидетельствует о том, что УЧАСТНИК долевого строительства до подписания ДОГОВОРА:

- ознакомлен с проектной декларацией на ДОМ (включая все изменения и дополнения, имеющиеся на дату подписания ДОГОВОРА), стандартами организации.

- дал свое согласие на межевание (раздел) земельного участка с кадастровым номером **24:50:0700261:2140** (относящегося к категории земель населенных пунктов, имеющего вид разрешенного использования: для ведения жилищного и промышленного строительства) на несколько земельных участков меньшего размера.

- передал Застройщику право устанавливать размеры и границы вновь образованных земельных участков в результате межевания на усмотрение Застройщика.

- дал свое согласие на внесение изменений в проектную и рабочую документацию, в том числе стандарт организации, не затрагивающие основные технико-экономические показатели (этажность, надземная часть, подземная часть, строительный объем; количество зданий, если это комплекс зданий; число комнат) с учетом положений пункта 3.2. (об изменении площади ОБЪЕКТА по окончании строительства);

- выразил 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.

**9.8.** ДОГОВОР составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства, 1 (один) для Застройщика.

**Реквизиты сторон:**

**Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Сказочный город»**

660012, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, д. 20, пом. 322, каб. №2

ИНН 2464229877/ КПП 246401001 / ОГРН 1102468052719

Р/с № 407 028 102 310 000 094 04

Красноярское отделение №8646 ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»

К/с 301 018 108 000 00 000 627, БИК 040407627

e-mail: **skaz.gorod@mail.ru**

Генеральный директор

ООО «Специализированный застройщик «Сказочный город»

\_\_\_\_\_ Ю.Е. Брюховецкий

м.п.

**Участник долевого строительства:**

**Участник долевого строительства: ФИО**

Паспортные данные \_\_\_\_\_

Адреса для корреспонденции:

Почтовый \_\_\_\_\_

адрес: \_\_\_\_\_

e-mail: \_\_\_\_\_

телефон: \_\_\_\_\_

мессенджеры для направления корреспонденции:

WhatsApp \_\_\_\_\_,

Viber \_\_\_\_\_,

Telegram \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ ФИО