

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

г. Новосибирск

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРХИПЕЛАГ»** (сокращенное наименование ООО СЗ «АРХИПЕЛАГ», зарегистрированное Межрайонной ИФНС № 16 по Новосибирской области 28.08.2015, ИНН 5404018690, ОГРН 1155476095213), в лице Генерального директора Литвинова Владимира Германовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **Застройщик**, с одной стороны

и гражданин (-ка) РФ \_\_\_\_\_, действующий (-ая) от своего имени и в своих интересах, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при одновременном упоминании - **Стороны**, руководствуясь нормами *Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»* заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - **Договор**) о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Для целей заключения настоящего Договора применяются следующие термины и определения:

1.1.1. «**Жилой комплекс**» - «Комплекс многоквартирных многоэтажных жилых домов, подземная автостоянка».

1.1.2. «**Многоквартирный дом**» - строящийся силами Застройщика и/или с привлечением третьих лиц объект капитального строительства «Многоэтажный жилой дом (тип I) со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения и кладовыми в подвальном этаже», входящий в состав Жилого комплекса, расположенного в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Ленинский район – комплексная застройка «Жилой квартал «Салют» (почтовый адрес уточняется по окончании строительства). Основные характеристики Многоквартирного дома, соответствующие проектной документации, согласованы и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.1.3. «**Объект долевого строительства**» - Жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.4. Описание Объекта долевого строительства указано в Приложении № 1. План объекта долевого строительства, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение на этаже создаваемого Многоквартирного дома указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Все Приложения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.1.5. «**Общее имущество Многоквартирного дома**» - места общего пользования (МОП); ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме и предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме; земельный участок с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного дома.

1.1.6. «**Застройщик**» - юридическое лицо, имеющее на праве собственности и (или) аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Многоквартирного дома и иных объектов капитального строительства, входящих в состав Жилого комплекса, на основании полученного Разрешения на строительство.

1.1.7. **«Разрешение на строительство»** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Жилого комплекса.

1.1.8. **«Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома»** - документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.1.9. **«Акт приема-передачи»** - документ, составляемый и подписываемый Сторонами после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и подтверждающий исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства, который вместе с соответствующими правоустанавливающими документами является основанием для последующей регистрации Участником долевого строительства права собственности на Жилое помещение в уполномоченном органе регистрации прав.

1.1.10. **«Общая площадь объекта долевого строительства»** - площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухню, санузлов, коридоров, подсобных помещений и т.д., за исключением площади балконов, лоджий и террас.

1.1.11. **«Общая приведенная площадь объекта долевого строительства»** - площадь всех помещений квартиры, расположенных от лестничной площадки за входной дверью, включая площадь комнат, кухню, санузлов, коридоров, подсобных помещений, в том числе:

- площадь балконов и террас, рассчитываемая с применением коэффициента 0,3;
- площадь лоджий, рассчитываемая с применением коэффициента 0,5.

## 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом РФ 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 РФ» (далее по тексту - «Закон о долевом участии»).

2.2. Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее - «Орган регистрации прав»).

2.3. Основанием для заключения Договора являются:

2.3.1. *Разрешение на строительство № 54-35-173-2022, выдано Мэрией города Новосибирска 19.10.2022*, со всеми изменениями, к нему, размещенными в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте /\_\_\_\_\_/ и на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

2.3.2. Проектная декларация, со всеми изменениями к ней, размещенными в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте /\_\_\_\_\_/ и на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

2.4. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома на земельном участке с кадастровым номером 54:35:000000:47613 площадью 10 488,0 кв. м. (далее - Земельный участок), принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Постановления Мэрии г. Новосибирска № 4782 от 28.12.2021.

2.5. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомлен с документами Застройщика, подтверждающими наличие у Застройщика права на привлечение денежных средств Участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома в соответствии с Законом о долевом участии.

2.6. Участник долевого строительства подтверждает, что ему доведена информация о возможности ознакомления с изменениями, вносимыми в проектную декларацию на строительство объекта - Многоквартирного дома, указанного в пункте 1.1.1 Договора, в сети «Интернет» на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства. Также Участник долевого строительства уведомлен о возможности ознакомления с информацией о Застройщике и осуществляемых им проектах строительства, подлежащей раскрытию в соответствии с Законом о долевом участии на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

2.7. В силу того, что расчеты по Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства (создания) Жилого комплекса, земельный участок и строящиеся на этом участке объекты недвижимости на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о долевом участии не устанавливается.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) Жилой комплекс, указанный в пункте 1.1.1 Договора и после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Жилое помещение (Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику обусловленную Договором цену и принять Жилое помещение в порядке и в сроки, предусмотренные Договором.

3.2. Участник долевого строительства ознакомлен с расположением и планировкой Жилого помещения согласно выкопировке из проекта Многоквартирного дома (Приложение №1, Приложение № 2 к Договору). Общая площадь Жилого помещения уточняется по полученным данным кадастровых работ (обмеров), необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и его постановки на государственный кадастровый учет.

3.3. Права на Жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства по данному Договору, не являются предметом залога, под запретом или арестом не состоят, не переданы (не обещаны быть переданными) третьим лицам.

3.4. Срок окончания строительства согласно проектной документации и планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – до 31 марта 2026 года.

3.5. Срок передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства - не позднее 19 октября 2026 года.

3.6. Срок завершения работ по благоустройству территории Многоквартирного дома, в том числе:

- по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров;
- хозяйственных, игровых и спортивных площадок;
- установке малых архитектурных форм;
- озеленению,

не позднее 19 октября 2026 года.

### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

#### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Своими и/или привлеченными силами осуществить строительство и получить Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

4.1.2. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, передать по передаточному акту Жилое помещение Участнику долевого строительства, в порядке и сроки, установленные Договором.

4.1.3. Представить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Жилое помещение и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Жилое помещение в соответствии с проектной декларацией, с выполненными в нем работами, предусмотренными в Приложении № 1, качество которых должно соответствовать требованиям строительных стандартов, норм и правил, включенных в *Перечень национальных стандартов и правил, обязательных к применению и утвержденных Постановлением Правительства РФ*, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

4.1.5. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора, при условии, если изменение предполагаемого срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома повлияет на срок передачи Жилого помещения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Жилого помещения осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

4.1.6. В случае изменения Застройщиком своих реквизитов, указанных в Договоре, Застройщик обязуется уведомить об этом Участника долевого строительства не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты их изменения. Надлежащим уведомлением будет являться размещение информации об изменениях на сайте /наш.дом.рф/ в единой информационной системе жилищного строительства.

4.1.7. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

#### 4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Без согласования с Участником долевого строительства привлекать к строительству (созданию) Многоквартирного дома третьих лиц.

4.2.2. Досрочно исполнить обязательства по завершению строительства и вводу в эксплуатацию Многоквартирного дома, а также по передаче Жилого помещения Участнику долевого строительства.

4.2.3. До получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома вносить изменения и дополнения в проектную документацию, в том числе, в части изменения общего имущества, осуществлять строительство на земельном участке, указанном в п. 2.4 Договора, объектов недвижимости в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка, производить раздел земельного участка, выдел из земельного участка другого земельного участка, перераспределение земельного участка с иными земельными участками, объединение земельного участка с иными земельными участками в целях образования земельных участков для строительства и эксплуатации Многоквартирного дома или иных строящихся на земельном участке объектов недвижимости, изменять границы и площадь земельного участка, формировать часть земельного участка, осуществлять кадастровый учет вновь образованных земельных участков и /или частей земельного участка, осуществлять любые необходимые действия для государственной регистрации права собственности и/или договоров аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения права залога на вновь образованные земельные участки у Участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН).

### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Уплатить обусловленную Договором цену в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.3.2. В течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора, в согласованные с Застройщиком дату и время, передать Договор для государственной регистрации в орган регистрации прав.

4.3.3. В сроки, предусмотренные ст. 6 Договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома приступить к приемке Жилого помещения в соответствии с условиями Договора.

4.3.4. В случае изменения своих реквизитов, указанных в Договоре, письменно уведомить об этом Застройщика не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты их изменения.

4.3.5. До государственной регистрации права собственности на Жилое помещение:

4.3.5.1. Не производить без разрешения и согласования с Застройщиком в отношении Жилого помещения перепроектирование и/или переустройство, перепланировку (разрушение и перенос стен, возведение/удаление перегородок), установку решеток, переустройство коммуникаций. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе, при нанесении ущерба помещениям других Участников долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

4.3.5.2. В соответствии со ст. 153 Жилищного кодекса РФ нести обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (в том числе за холодную и горячую воду, тепловую и электрическую энергию), связанные с содержанием Жилого помещения и общего имущества Многоквартирного дома пропорционально доле Участника долевого строительства, с момента принятия Жилого помещения.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с выбором Застройщиком способа управления Многоквартирного дома и управляющей организацией для принятия и обслуживания Многоквартирного дома, предоставления услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг на период с момента принятия Жилого помещения до момента заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам решения общего собрания собственников, и обязуется оплачивать управляющей организации, выбранной Застройщиком, все необходимые расходы со дня принятия Жилого помещения.

4.3.6. Исполнять иные обязательства, предусмотренные Договором.

4.4. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) на земельный участок, образованный в результате деления (выдела, перераспределения) и перенос записи ЕГРН о

регистрации сделок-договоров участия в долевом строительстве на земельный участок, образованный для строительства и эксплуатации Жилого комплекса, или часть земельного участка.

4.5. Участник долевого строительства поставлен в известность Застройщиком и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи, включая акты, составленные Застройщиком в одностороннем порядке и т.п.), связанные с исполнением Договора, его изменением и расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства условий Договора, будут направляться Застройщиком посредством почтового отправления заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации Участника долевого строительства или иному адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 11 Договора. В случае если Участник долевого строительства в порядке и сроки, установленные в подпункте 4.3.4 Договора, письменно не уведомит Застройщика об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения Участником долевого строительства юридически значимых сообщений, направленных Застройщиком в порядке, способом и по адресам, указанным в Договоре, целиком является риском Участника долевого строительства, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех связанных с этим неблагоприятных последствий.

4.6. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что уступка прав требований по Договору третьему лицу (далее по тексту - новый Участник долевого строительства) и заключение с таким лицом соответствующего соглашения об уступке прав требований, допускается только при соблюдении следующих условий:

а) после полной уплаты Участником долевого строительства всех оговоренных Договором платежей или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ и условиями настоящего Договора;

б) с момента (даты) государственной регистрации данного Договора и до момента (даты) подписания Участником долевого строительства и Застройщиком передаточного акта или иного документа о передаче Жилого помещения, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком, по правилам пункта 6 статьи 8 Закона о долевой собственности;

в) после получения Застройщиком, предварительного письменного уведомления от Участника долевого строительства, о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства (далее - Уведомление о намерении совершить уступку).

4.7. Участник долевого строительства выражает согласие и дает поручение Застройщику на передачу сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Жилого комплекса к таким сетям, и иных объектов инженерно-технической инфраструктуры, расположенных в границах земельного участка, указанного в п. 2.4 Договора, созданных на основании обязательных технических условий, предназначенных для обслуживания как Многоквартирного дома, в составе которого находится Жилое помещение, так и иных объектов недвижимости в составе Жилого комплекса, в государственную/муниципальную собственность и/или в собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций, а также на передачу на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе, на безвозмездной основе и/или на оформление в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих (сетевых) организаций и/или передачу на баланс соответствующим специализированным организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе. Участник долевого строительства поручает Застройщику производить все необходимые действия, в том числе производить регистрацию права собственности на Застройщика в целях дальнейшей передачи сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инженерно-технической инфраструктуры Жилого комплекса. Такие действия будут признаваться действиями в интересах Участника долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, в целях минимизации затрат на содержание общего имущества. В случае невозможности совершения действий (в том числе при отказе или уклонении Участника долевого строительства от оформления письменного согласия), указанных в настоящем подпункте, сети инженерно-технического обеспечения, иные объекты инженерно-технической инфраструктуры Многоквартирного дома поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства, как общее имущество, и принимаются по акту для учета и эксплуатации эксплуатирующей организацией (управляющей или др.). В этом случае, Участник долевого строительства обязуется нести расходы по содержанию сетей, профилактическому обслуживанию и ремонту, компенсированию снабжающим организациям потерь (воды, электрической и тепловой энергии) пропорционально доле в общем имуществе.

4.8. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора выражает согласие на обработку его персональных данных Застройщиком, а также любыми третьими лицами, которым эти персональные данные могут быть переданы Застройщиком в целях исполнения настоящего Договора.

Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых 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, в том числе, третьим лицам), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

## 5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ

5.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Цена Договора изменению не подлежит на весь срок действия Договора.

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, подлежат использованию Застройщиком на возмещение затрат на строительство Многоквартирного дома и Жилого помещения в соответствии со сводно-сметным расчетом и проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на эскроу-счет, открываемый в АО «АЛЬФА-БАНК» (Эскроу-агент) для учета и блокировки денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, БИК 044525593, 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27

Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК», 630004, г. Новосибирск, ул. Ленина, д. 52, 8(383) 325-24-80, адрес электронной почты - [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru).

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРХИПЕЛАГ»;

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

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- Реквизиты для перечисления Депонируемой суммы: \_\_\_\_\_;

- Срок условного депонирования денежных средств: до 30.09.2026.

5.2.1. Депонируемая сумма перечисляется Эскроу-агентом на расчетный счет Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АРХИПЕЛАГ» (ИНН 5404018690) не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п.п. 5.2.2 настоящего Договора (в случае отсутствия задолженности по кредиту Бенефициара) на следующие реквизиты: Номер расчетного счета: \_\_\_\_\_.

Наименование Банка: \_\_\_\_\_. Корреспондентский счет: \_\_\_\_\_. БИК \_\_\_\_\_.

Реквизиты для погашения задолженности Бенефициаром по целевому кредиту, предоставленному Банком в рамках Договора об открытии не возобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_.

5.2.2. Основание перечисления Бенефициару (Застройщику) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

5.2.3. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- Истечение срока условного депонирования денежных средств;

- Перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;

- Прекращение Договора по основаниям, предусмотренным Законом о долевом участии и действующим законодательством РФ.

5.3. В целях соблюдения Закона о долевом участии Стороны пришли к соглашению о том, что в случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (полностью или частично) ранее его государственной регистрации Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций

государственными органами), в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

5.4. В случае если по окончании строительства Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сводно-сметного расчета и условиями настоящего Договора в распоряжении Застройщика останутся излишние и (или) неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве вознаграждения (оплаты услуг) Застройщика.

5.5. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет Эскроу-агенту на адрес электронной почты: [mail@alfabank.ru](mailto:mail@alfabank.ru) сканированную копию Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

5.6. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 данного федерального закона.

5.7. В случае прекращения договора эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона о долевом участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете Депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора, по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Закона о долевом участии.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик обязан передать Жилое помещение не позднее срока, предусмотренного п. 3.5 Договора, *при условии оплаты Участником долевого строительства в полном объеме Цены договора согласно разделу 5 Договора.*

6.2. Передача Жилого помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по Акту приема-передачи, подписываемому обеими сторонами, или одностороннему акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, оформляемому в соответствии с условиями Договора или требованиям Закона о долевом участии.

6.3. В передаточном акте или одностороннем акте, или ином документе о передаче Жилого помещения указываются: дата передачи, основные характеристики Жилого помещения, а также иная информация по усмотрению Сторон.

6.4. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного Договором срока для передачи Жилого помещения направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта, о готовности Жилого помещения к передаче, о сроках передачи и о необходимости принятия Жилого помещения по передаточному акту и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Указанное сообщение вручается Участнику долевого строительства лично под расписку или направляется по почте заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением о вручении, по адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 11 Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен Застройщиком о том, что вся информация о завершении строительства Многоквартирного дома, а равно о готовности Жилого помещения к передаче будет дополнительно размещена в сети «Интернет» на сайте \_\_\_\_\_.

6.5. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика, указанного в п. 6.4 Договора, приступить к процедуре принятия Жилого помещения, подписать и предоставить Застройщику Акт приема-передачи Жилого помещения, предусмотренный п. 6.2 Договора, и предпринять все зависящие от него действия, связанные с приемкой Объекта долевого строительства.

6.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Жилого помещения и подписания Акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Жилому помещению, связанные с существенными недостатками, которые делают Жилое помещение непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению. Под

существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований.

*При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Жилого помещения и их соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Жилого дома каких-либо существенных недостатков.*

Недостатки и/или дефекты Жилого помещения, выявленные при передаче Жилого помещения и которые делают данное Жилое помещение непригодным для использования в соответствии с его назначением, подлежат актированию Участником долевого строительства и Застройщиком или их уполномоченными представителями. В случае обнаружения таких недостатков и/или дефектов и их надлежащего актирования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- а) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- б) соразмерного уменьшения цены данного Договора;
- в) возмещения своих расходов на устранение выявленных недостатков и/или дефектов, делающих Жилое помещение непригодным для использования в соответствии с его назначением.

Двухсторонний акт о выявленных несоответствиях (далее - Акт) должен содержать следующие сведения: описание несоответствия; условия Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие Жилого помещения; срок для устранения несоответствия (не менее 30 (тридцати) рабочих дней).

При несоблюдении Участником долевого строительства требований к оформлению акта, и/или отказе Участника долевого строительства от оформления акта на указанных в настоящем пункте Договора условиях, любые требования и претензии Участника долевого строительства, связанные с несоответствиями и выраженные Участником долевого строительства в любой форме, считаются необоснованными и не подлежат рассмотрению Застройщиком ввиду их ненадлежащего предъявления со стороны Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства не вправе ссылаться на нормы п. 5 ст. 8 Закона о долевом участии.

6.7 В случае если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Жилого помещения не относятся к существенным недостаткам (п. 6.6 Договора), они рассматриваются сторонами как несущественные (устраняемые дефекты), которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Жилого помещения и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями Договора и подлежат устранению Застройщиком после передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства в соответствии с условиями Договора в рамках гарантийных обязательств.

Строительные несоответствия (устраняемые дефекты), выявленные при передаче Жилого помещения, подлежат устранению Застройщиком за свой счет в течение 30 (тридцати) рабочих дней со дня, следующего за днем актирования указанных несоответствий.

Под несоответствиями в настоящем пункте Договора, понимаются допущенные отступления в отношении качества и видов работ, произведенных в Жилом помещении, от проекта, действующих строительных стандартов, норм и правил, включенных в Перечень национальных стандартов и правил, обязательных к применению, а также условий настоящего Договора, позволяющих использовать Жилое помещение в соответствии с его назначением.

Отказ Участника от принятия Жилого помещения и подписания Акта приема-передачи в связи с выявленными несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и получения Участником сообщения о готовности Жилого помещения к передаче, согласно п. 6.4 Договора признается Сторонами уклонением Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения и подписания передаточного акта.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения в срок, предусмотренный п. 6.5 Договора, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения и подписания Акта приема-передачи (за исключением случая, предусмотренного п. 6.6 Договора), Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев с момента истечения предусмотренного Договором срока для передачи Жилого помещения Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Жилого помещения.



При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения понимается не подписание и/или не предоставление Застройщику по любым причинам Акта приема-передачи Жилого помещения в предусмотренный Договором срок.

*Уклонением Участника долевого строительства от принятия Жилого помещения является, в том числе, неявка за получением почтовой корреспонденции, направленной Застройщиком по адресу регистрации, указанному Участником долевого строительства в данном Договоре*

Указанные в абзаце первом настоящего пункта меры могут применяться Застройщиком только при наличии у него сведений о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Жилого помещения к передаче, либо при возврате оператором почтовой связи заказного письма с отметкой об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу либо отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления.

6.9. В случае выявления обстоятельств, указанных в п. 6.8 Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по обеспечению Жилого помещения коммунальными услугами и расходы по техническому обслуживанию, эксплуатации и ремонту Многоквартирного дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного дома, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для принятия Жилого помещения и подписания Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Жилого помещения в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

6.10. С даты подписания Акта приема-передачи Жилого помещения (либо с даты составления одностороннего акта о передаче) Участник долевого строительства становится ответственным за его сохранность и приобретает обязательства по уплате всех расходов, связанных с его содержанием, техническим обслуживанием и обеспечением надлежащего санитарного состояния, участвует соразмерно его доле в расходах, связанных с техническим обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества Многоквартирного дома.

6.11. Риск случайной гибели или повреждения Жилого помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Жилого помещения или подписания Сторонами двухстороннего Акта приема-передачи Жилого помещения.

6.12. Односторонний акт о передаче Жилого помещения может быть направлен Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом с описью вложения и простым уведомлением о вручении по адресу, указанному в Договоре.

6.13. Участник долевого строительства согласен с тем, что в случае направления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Жилого помещения посредством почтового отправления по адресу, указанному в разделе 11 Договора, опись вложения и квитанция об отправке заказного письма является доказательством надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.14. Участник долевого строительства не вправе предъявлять требования о недостатках Жилого помещения в случае составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Жилого помещения, если такие недостатки могли быть обнаружены при обычном осмотре Жилого помещения во время его принятия по двухстороннему Акту приема-передачи Жилого помещения.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Качество Жилого помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

*7.2. Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома является надлежащим подтверждением соответствия Многоквартирного дома обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, за исключением случаев несоответствия условиям Договора.*

7.3. Обязательные требования к объектам технического регулирования (зданиям и сооружениям) обеспечиваются соблюдением как технического регламента, так и применением национальных стандартов (ГОСТ) и сводов правил-СП (актуализированных редакций СНиП), входящих в Перечень для обязательного применения, утвержденных Правительством РФ.

*7.4. Стороны согласовали, что не является недостатками (дефектами), отступлениями, приводящими к ухудшению качества объекта долевого строительства, отступления от СП, СНиП,*

*ГОСТ и иных технических регламентов, не включенных в «Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 № 1521.*

*Национальные стандарты и своды правил: СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия», ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», ГОСТ 30494-2011 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях», ГОСТ Р 70075-2022 «Герметики для организации монтажных швов узлов примыкания оконных блоков к стеновым проёмам. Технические условия», ГОСТ 33792-2021 «Конструкции фасадные светопрозрачные. Методы определения воздухо- и водопроницаемости» носят рекомендательный характер (не входят в Перечень для обязательного применения, утвержденных Правительством РФ), Стороны вправе применять и исполнять их на добровольной основе.*

7.5. Стороны согласовали, что не являются недостатками (дефектами), отступлениями, приводящими к ухудшению качества Жилого помещения, отступления от требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, которые невозможно определить визуально, без специальных средств, и не влияющие на безопасность жизни и здоровья граждан, безопасную эксплуатацию Жилого помещения и не делающие Жилое помещение непригодным для предусмотренного Договором использования.

7.6. Гарантийный срок для Жилого помещения составляет пять лет со дня передачи объекта долевого строительства. Указанный гарантийный срок определяется на общестроительные работы (несущая способность здания, ограждающие конструкции, фасад, кровля, светопрозрачные заполнения).

7.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Жилого помещения (в том числе, системы вентиляции, теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, водоотведения и т.д.), составляет три года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Жилого помещения (квартиры): двери (за исключением входной двери), включая фурнитуру, сантехнику, напольные и настенные покрытия будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

7.8. Любое вмешательство Участника долевого строительства в конструкции Жилого помещения, в конструкцию балконов, лоджий и террас, в системы функционирования технологического, инженерного и иного оборудования, аннулирует все соответствующие гарантийные обязательства, данные Застройщиком.

7.9. *Застройщик не несет ответственности за недостатки, если они произошли вследствие:*

- *нормального износа Жилого помещения, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;*
- *нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Жилого помещения, элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;*
- *ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами;*
- *нарушения Участником долевого строительства предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Жилого помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Жилого помещения, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.*

7.10. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Жилого помещения с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства. В случае, если сторонами дополнительно не согласован срок устранения недостатков (дефектов), стороны пришли к соглашению, что разумный срок для устранения недостатков составляет 45 (сорок пять) дней с даты признания Застройщиком требований Участника долевого строительства об устранении недостатков обоснованными и подлежащими удовлетворению. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или

частично указанных требований в указанный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7.11. Участник долевого строительства обязуется в сроки, указанные в обращении Застройщика, предоставить Застройщику доступ в Жилое помещение для осмотра и фиксации заявленных недостатков (дефектов)

7.12. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования об устранении недостатков (дефектов) Жилого помещения, если они не были оговорены в настоящем Договоре, либо в передаточном акте, или ином документе о передаче объекта долевого строительства.

## **8. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьим лицам только при условии исполнения Участником долевого строительства перед Застройщиком обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, при условии предварительного письменного уведомления Застройщика о намерении уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства. В случае неполной оплаты платежей по Договору уступка прав требования допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика и с одновременным переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Жилого помещения, в том числе одностороннего передаточного акта, составляемого Застройщиком.

8.3. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства обязан предварительно, в письменной форме, уведомить об этом Застройщика. Уведомление о намерении совершить уступку, в обязательном порядке, должно содержать сведения о новом Участнике долевого строительства (Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации, контактные данные), а также указание цены и других условий уступки прав требований по Договору. Уведомление о намерении совершить уступку может быть направлено Участником долевого строительства в адрес Застройщика заказным письмом, с описью вложения и простым уведомлением по адресу места нахождения Застройщика либо посредством вручения лично в руки уполномоченному представителю Застройщика.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления о намерении совершить уступку, определяется Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению.

8.4. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору новому Участнику долевого строительства и принявший решение самостоятельно совершить все необходимые для этого юридические и фактические действия, направленные, в том числе, на подготовку и оформление Соглашения об уступке, без обращения за оказанием данной услуги к официальным представителям Застройщика, обязан включить в текст Соглашения об уступке условия о том, что:

а) права и обязанности Участника долевого строительства по данному договору переходят к Новому Участнику долевого строительства в том объеме, в котором они существуют на дату заключения Соглашения об уступке;

б) Участник долевого строительства передает Новому Участнику долевого строительства оригинал данного Договора, а также все существующие на дату передачи приложения, изменения и дополнения к нему, в момент подписания Участником долевого строительства и новым Участником долевого строительства Соглашения об уступке;

в) новый Участник долевого строительства в срок, не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации Соглашения об уступке, обязан направить в адрес Застройщика уведомление о состоявшейся уступке прав требования по Договору (далее по тексту - «Уведомление об уступке»), с приложенной к нему копией Соглашения об уступке (с отметкой о произведенной государственной регистрации). Уведомление об уступке, с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, может быть направлено новым Участником долевого строительства в адрес Застройщика.

Выбор способа направления Застройщику Уведомления об уступке с приложенной к нему копией Соглашения об уступке, определяется новым Участником долевого строительства самостоятельно, по своему усмотрению;

г) Новый Участник долевого строительства поставлен в известность Участником долевого строительства и соглашается с тем, что в случае неисполнения или несвоевременного исполнения новым Участником долевого строительства своего обязательства уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по Договору, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с

момента государственной регистрации Соглашения об уступке, направив в адрес Застройщика вместе с Уведомлением об уступке копию Соглашения об уступке, Застройщик вправе будет передать Жилое помещение Участнику долевого строительства (даже несмотря на полученное от Участника долевого строительства Уведомление о намерении совершить уступку). При этом новый Участник долевого строительства не вправе будет предъявлять Застройщику какие-либо требования, в том числе имущественного характера, связанные с передачей Застройщиком Жилого помещения ненадлежащему лицу, а также связанные с нарушением Застройщиком сроков передачи Жилого помещения новому Участнику долевого строительства.

д) Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства обязуются совершить все необходимые юридические и фактические действия и сдать документы, оформляющие уступку прав требований по Договору на государственную регистрацию в уполномоченный орган регистрации прав, в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента их подписания.

8.5. Участник долевого строительства, намеренный уступить свои права требования по Договору, вправе обратиться к представителям Застройщика за оказанием услуг, направленных на подготовку и оформление документов, а также на совершение юридических и фактических действий, предусмотренных условиями настоящего Договора и необходимых для заключения Соглашения об уступке с Новым Участником долевого строительства. В случае обращения Участника долевого строительства к официальному представителю Застройщика, между ними заключается отдельный договор на оказание платных услуг, с указанием в нем перечня и стоимости услуг. При этом стоимость услуг определяется в соответствии с прейскурантом стоимости услуг, утвержденным официальным представителем Застройщика на дату обращения Участника долевого строительства за оказанием услуг.

8.6. Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органе регистрации прав в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента ее подписания.

8.7. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе, в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенным прежним Участником долевого строительства.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с условиями Договора, Законом о долевом участии и действующим законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения установленного Договором срока оплаты Цены договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае неисполнения Участником долевого строительства обязанности, установленной п. 4.3.4 Договора, Застройщик не несет ответственности за нарушения, возникшие вследствие ненадлежащего уведомления Участника долевого строительства Застройщиком.

9.4. Застройщик не несет ответственности за несвоевременную подачу коммунальных услуг, в связи с тем, что в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ, Застройщик не соответствует стандартам управляющей организации и не может быть исполнителем коммунальных услуг для граждан. В связи с чем, Застройщик в течение 5 дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передает многоквартирный дом выбранной им управляющей организации.

9.5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе военные действия, эпидемии, блокада, гражданские волнения, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, повлекших за собой невозможность исполнения условий настоящего Договора, землетрясения, наводнения, оседание почвы, пожар, взрыв и другие природные стихийные бедствия и т. п. Если эти обстоятельства будут продолжаться более 3 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего

исполнения обязательств по Договору. В этом случае ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение другой Стороной возможных убытков. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно, но не позднее 7 (семи) дней, известить другую Сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору. Факты, изложенные в уведомлении, должны быть подтверждены компетентным органом или быть общеизвестными, в противном случае, Сторона лишается права ссылаться на эти обстоятельства, как на основание, освобождающее от ответственности.

9.6. Все разногласия и споры, вытекающие из настоящего Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

При не достижении согласия в ходе переговоров споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Изменения и дополнения к Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами либо их уполномоченными представителями и подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав.

10.2. Стороны вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке или отказаться от исполнения Договора в случаях и порядке, предусмотренном Законом о долевом участии и ГК РФ.

10.3. Договор и (или) уступка прав требований по Договору подлежат государственной регистрации в органах регистрации прав, на территории регистрационного округа по месту нахождения Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации недвижимости, и считаются заключенным с момента такой регистрации.

10.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору перед Участником долевого строительства считаются исполненными после подписания акта приема-передачи Жилого помещения.

10.5. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору перед Застройщиком считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме всех платежей по Договору и подписания акта приема-передачи Жилого помещения.

10.6. В случае утраты Участником долевого строительства настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, актов приема-передачи, а также документов, связанных с Договором, изготовление и выдача Застройщиком дубликатов вышеуказанных документов производится за плату в размере 3 000 (Три тысячи) рублей за каждый документ, если Участник долевого строительства не докажет, что утрата произошла по причинам, от него не зависящим (кража, стихийное бедствие и т.д.). Участник долевого строительства оплачивает данные услуги в день подписания и/или получения вышеуказанных документов/копий документов.

10.7. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

10.8. Настоящий Договор, Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, акт приема-передачи Жилого помещения и документы, подтверждающие полную оплату Участником долевого строительства всех платежей по Договору, являются основанием для последующей государственной регистрации права собственности на Жилое помещение в органе регистрации прав.

10.9. Участник долевого строительства подтверждает, что на момент заключения Договора:

10.9.1. Текст настоящего Договора Участником долевого строительства прочитан, его смысл и изложенные в нем условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания Договора сторонами;

10.9.2. В момент подписания Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеванием, препятствующим осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

10.9.3. Заключение Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления, или иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или третьих лиц;

10.9.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательства, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные Договором сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

10.9.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате Цены договора. По мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения, условия Договора являются для Участника долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными.



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Основные характеристики и описание многоквартирного дома и объекта долевого строительства (жилого помещения)**

<b>1.</b>	<b>Основные характеристики Многоквартирного дома</b>	
1.1.	<i>Вид объекта капитального строительства:</i>	Здание
1.2.	<i>Назначение:</i>	Многоквартирный дом
1.3.	<i>Количество этажей:</i>	27
1.4.	<i>Общая площадь, кв.м.:</i>	18 435,63
1.5.	<i>Материал наружных стен:</i>	сборно-монолитный железобетонный каркас; стены наружные – кладка из кирпича, толщиной 250мм.
1.6.	<i>Материал поэтажных перекрытий:</i>	монолитный железобетон
1.7.	<i>Класс энергоэффективности:</i>	V+ (повышенный);
1.8.	<i>Класс сейсмостойкости, баллов:</i>	6
<b>2.</b>	<b>Основные характеристики объекта долевого строительства</b>	
2.1.	<i>Вид:</i>	Жилое помещение
2.2.	<i>Номер:</i>	
2.3.	<i>Номер этажа:</i>	
2.4.	<i>Количество комнат:</i>	
2.5.1.	<i>Проектная площадь, кв.м. без балкона/лоджии/террасы</i>	
2.5.2.	<i>Проектная площадь, кв.м. с балконом/лоджией/террасой</i>	
2.6.	<i>в том числе площадь, кв.м.:</i>	
2.6.1.	<i>жилых комнат, кв.м.</i>	
2.6.2.	<i>кухни или кухни-ниши, кв.м.</i>	
2.6.3.	<i>коридора, кв.м.</i>	
2.6.4.	<i>санузла, кв.м.</i>	
2.6.5.	<i>балкона, кв.м.</i>	
2.6.5.1.	<i>балкона (с учетом понижающего коэффициента 0,3), кв. м.</i>	
2.6.6.	<i>террасы, кв.м.</i>	
2.6.6.1.	<i>террасы (с учетом понижающего коэффициента 0,3), кв. м.</i>	
2.6.7.	<i>лоджии, кв.м.</i>	
2.6.7.1.	<i>лоджии (с учетом понижающего коэффициента 0,5), кв. м.</i>	
2.7.	<i>Общая приведенная площадь объекта долевого строительства с площадью балкона из п. 2.6.5.1/ террасы из п. 2.6.6.1/ лоджии из п. 2.6.7.1. (с учетом понижающего коэффициента), кв.м.</i>	

Жилое помещение передается *подготовленным под чистовую отделку*, которая включает в себя:

№	Наименование помещения	Потолок	Стены, перегородки	Полы	Примечание
1	2	3	4		5

	Кухни, холлы, жилые комнаты	Без отделки	По кирпичу – простая штукатурка По бетону – простая штукатурка По сибиту – перетирка клеевым составом	Стяжка цементно-песчаная с шумоизоляцией	
2	Сан. узлы	Без отделки	По кирпичу – простая штукатурка.	Стяжка цементно-песчаная с гидроизоляцией	
3	Балконы, лоджии	Отделка не предусмотрена	Отделка не предусмотрена	Отделка не предусмотрена	Предусмотрено холодное негерметичное остекление балкона
4	Террасы	Отделка не предусмотрена	Отделка не предусмотрена	Отделка не предусмотрена	

***Входные двери:***

Металлическая дверь. Характеристики и комплектация двери определяются по усмотрению Застройщика.

***Система отопления для жилых помещений:***

Система отопления запроектирована водяная с вертикальными стояками. Нагревательные приборы для жилых помещений – панельные радиаторы.

***Вентиляция и кондиционирование:***

Вентиляция жилых помещений запроектирована естественная. Удаление воздуха осуществляется из помещений кухонь, санузлов и ванных комнат через вентиляционные блоки с выбросом вытяжного воздуха на улицу. Приток в жилые помещения организован через открываемые оконные проемы, входные двери.

***Водоснабжение:***

В многоквартирном доме для жилых помещений запроектированы следующие системы водоснабжения:

- хозяйственно-питьевой водопровод;
- водопровод горячего водоснабжения и циркуляции;
- система водоснабжения принята «горизонтальной» со стояками в нише в общем коридоре этажа;
- узлы учета расхода холодной и горячей воды расположены в МОП поэтажно;
- до санузлов квартир трубопроводы холодного и горячего водоснабжения прокладываются скрыто по коридору в подготовке пола, трубопроводы от ниши до санузла квартиры выполняются из полипропиленовых труб.

***Канализация:***

Предусмотрена бытовая внутриквартирная самотечная канализация.

***Электрика:***

На лестничных площадках в нишах установлены этажные электрощиты со счетчиками поквартирного учета электроэнергии и вводными автоматическими выключателями, а непосредственно в квартирах устанавливаются квартирные щитки, укомплектованные групповыми автоматическими выключателями.

В каждой квартире установлен пожарный извещатель, электрический звонок.

В санузле предусмотрена точка подключения (выпуск эл. кабеля) для подключения электрического полотенцесушителя.

Генеральный директор \_\_\_\_\_/В.Г. Литвинов/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/



**План объекта долевого строительства (жилого помещения)**

Генеральный директор \_\_\_\_\_/В.Г. Литвинов/

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /