

ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ТИПОВОГО ДОГОВОРА

Настоящий договор (форма договора) не является публичной офертой, определяемой положениями статьи 437 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Содержание (условия/положения) письменного договора могут отличаться в зависимости от условий, согласованных непосредственно сторонами договора (в том числе, но не ограничиваясь – в зависимости от согласованных условий оплаты по договору) и / или состава участников правоотношений и / или требований третьих лиц – участников правоотношений (в том числе, но не ограничиваясь – кредитные организации) при условии соблюдения требований действующего законодательства Российской Федерации.

ДОГОВОР № ____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

г. Орел

« ____ » _____ 20__ года

_____, « ____ » _____ года рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____ « ____ » _____ года, код подразделения: _____, зарегистрированный по адресу: _____, действующий на основании собственного волеизъявления, в дальнейшем именуемый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5», зарегистрированное Управлением Федеральной налоговой службы по Орловской области 23 октября 2020 года за основным государственным регистрационным номером 1205700005851, ИНН/КПП 5751065280/575101001, место нахождения: Орловская область, г.о. город Орел, г. Орел, ул. Старо-Московская, влд. 10, помещ. 7, именуемое в дальнейшем **ЗАСТРОЙЩИК**, в лице Генерального директора Огуреева Александра Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

руководствуясь Федеральным законом от 30 декабря 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» (далее по тексту – Закон),

вместе именуемые **СТОРОНАМИ**, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору **ЗАСТРОЙЩИК** обязуется в предусмотренный договором срок построить (создать) своими силами или с привлечением третьих лиц Объект: **«Жилой многоквартирный дом (поз. 5) по адресу: Орловская область, Орловский район, Платоновское сельское поселение, д. Коневка»** на земельном участке, расположенном по адресу: **Орловская область, муниципальный округ Орловский, д. Коневка**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства**, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется уплатить обусловленную договором цену в порядке, предусмотренном в договоре, и принять следующий **Объект долевого строительства**: (Приложение №1):

Формулировка для жилых помещений (квартир)

Назначение:	Жилое помещение
Условный номер Объекта:	[•]
Номер этажа Жилого дома:	[•]
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	[•]
Количество комнат:	[•]
Площади комнат (кв.м.):	[•]
Площади вспомогательных помещений (кв.м.):	[•]
Лоджия/балкон	[•]
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):	[•]
Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):	[•]
Общая приведенная площадь (кв.м)	[•]

(Номер квартиры может быть изменен).

Формулировка для нежилых помещений

Назначение:	Нежилое помещение
Условный номер Объекта:	[●]
Номер этажа Жилого дома:	[●]
Проектная площадь Объекта (кв.м.):	[●]

План **Объекта долевого строительства**, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей **Объекта долевого строительства** и местоположение **Объекта долевого строительства** на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Стороны настоящего Договора приняли решение о строительстве и сдаче **Объекта долевого строительства** с неполным составом отделки и внутреннего инженерного оборудования, и доведении квартиры до полной готовности иждивением **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

Формулировка для жилых помещений (квартир)

Квартира передается **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** с выполнением следующих видов отделочных работ: перетирка межплитных швов и отверстий потолков; улучшенная штукатурка перегородок из силикатного кирпича (за исключением санитарно-технических узлов, ванных комнат) и наружных ограждающих стен; перегородки из пазогребневых блоков не отделяются; устройство стяжки пола (кроме лоджии), в санузлах – с двумя слоями рулонной гидроизоляции; перетирка оконных откосов в наружных ограждающих стенах; декоративный слой штукатурной системы наружной теплоизоляции фасада без окраски, кирпичный экран и пилоны с расшивкой швов на лоджии; остекление окон ПВХ профилем с двухкамерным стеклопакетом, лоджий – ПВХ профилем с однокамерным стеклопакетом; установка входной деревянной двери, трубки домофона, звонка, устройство системы отопления с прокладкой трубопроводов от коллекторного узла (во внеквартирном коридоре) в конструкции стяжки пола и установкой радиаторов системы отопления; электрическая разводка с установкой квартирного электрического щита, розеток и выключателей; в комнатах, кухнях, прихожих – на потолке электрический патрон с лампочкой; в санитарно-технических узлах, ванных комнатах – влагозащищенный светильник на стене; на лоджиях электрическая разводка и освещение не выполняется; установка приборов учета холодного и горячего водоснабжения, электрической энергии; устройство системы холодного водоснабжения, включая узел учета и устройство внутриквартирного пожаротушения; устройство системы горячего водоснабжения до узла учета с установкой заглушки после счетчика; ввод в квартиру слаботочной канализации для возможности подключения к сети Интернет и TV; установка крестовины или тройника с заглушкой на канализационном стояке, установка элементов системы пожарной сигнализации. Для возможности организации поквартирного учета тепла в этажных распределительных шкафах заводского изготовления предусмотрены места для размещения тепловых счетчиков. Необходимость установки счетчиков тепловой энергии определяется участниками долевого строительства после согласования порядка оплаты за тепловую энергию с управляющей организацией жилого дома. В случае возможности оплаты по индивидуальным приборам учета тепла их приобретение и установка будет выполнена участниками долевого строительства – собственниками квартир).

Формулировка для нежилых помещений

Нежилое помещение передается **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** с выполнением следующих видов отделочных работ: перетирка межплитных швов и отверстий потолков; стены и перегородки из силикатного кирпича не отделяются (без штукатурки); устройство стяжки пола, в кладовой уборочного инвентаря, санитарном узле, шлюзе – с двумя слоями рулонной гидроизоляции; перетирка оконных откосов в наружных ограждающих стенах; остекление окон ПВХ профилем с двухкамерным стеклопакетом; устройство коробов в местах прохождения стояков инженерных сетей (за исключением помещений кладовых уборочного инвентаря (в том числе кладовой при ее наличии), санитарных узлов; установка входной двери (дверей) с остеклением ПВХ профилем с двухкамерным стеклопакетом; устройство системы отопления с прокладкой трубопроводов от коллекторного узла (располагается в кладовой уборочного инвентаря) в конструкции стяжки пола и установкой радиаторов системы отопления; установка электрического щита с отключающими устройствами (электрическая разводка, включая установку розеток, выключателей, патронов и т.д. в пределах нежилого помещения осуществляется собственником помещения); установка приборов учета холодного и горячего водоснабжения, электрической энергии; устройство системы холодного и горячего водоснабжения до узлов учета с установкой заглушек; установка элементов системы пожарной сигнализации; устройство системы оповещения эвакуацией при пожаре; ввод в нежилое помещение слаботочной канализации для возможности подключения к сети Интернет и TV; установка крестовины или тройника с заглушкой на канализационном стояке. Для возможности организации индивидуального учета тепла в коллекторных узлах заводского

изготовления предусмотрены места для размещения тепловых счетчиков. Необходимость установки счетчиков тепловой энергии определяется участниками долевого строительства после согласования порядка оплаты за тепловую энергию с управляющей организацией жилого дома. В случае возможности оплаты по индивидуальным приборам учета тепла их приобретение и установка будет выполнена участниками долевого строительства – собственником помещения). Установка воздушно-тепловой завесы (завес) над входом (входами) в нежилое помещение осуществляется собственником помещения.

Планировка Объекта, его расположение на этаже приведены в Приложении № 1 к Договору. В случае наличия на планировке **Объекта долевого строительства** обозначений ванн, унитазов, раковин, кухонных моек, электроплит, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для **ЗАСТРОЙЩИКА** каких-либо обязательств по установке/поставке/расположению указываемых объектов.

Согласно проектной документации Объект долевого строительства расположен в жилом многоквартирном 9-ти этажном доме общей площадью 11886,9 кв. м., материал наружных стен выше отм. 0,000: 1-ый тип: внутренний слой – полнотельный силикатный кирпич; теплоизоляционный слой – минераловатные плиты; наружный слой – отборный полнотельный силикатный кирпич; 2-ой тип: внутренний слой – полнотельный силикатный кирпич; теплоизоляционный слой – минераловатные плиты; наружный слой – штукатурка по системе наружной теплоизоляции фасада; материал поэтажных перекрытий – сборные многослойные железобетонные плиты и устройство монолитных железобетонных участков; класс энергоэффективности – С+ (указан в проектной документации по классификации СП 50.13330.2012 (с изм. № 1, 2) «Тепловая защита зданий» (актуализированная редакция СНиП 23-02-2003). В проектной декларации, размещенной на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>, класс энергоэффективности – С (принят по классификации Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 6 июня 2016 г. № 399/пр «Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов»). Сейсмостойкость – 5 и менее баллов.

Общая площадь и общая приведенная площадь **Объекта долевого строительства** при заключении договора ориентировочно определяется путем подсчета по проектной документации (проектная площадь). Окончательно общая площадь **Объекта долевого строительства** определяется после составления технического плана на **Объект долевого строительства**, составленного уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации (фактическая площадь). Уточненный размер площади **Объекта долевого строительства** подтверждается подписями сторон в акте принятия **Объекта долевого строительства** в собственность.

УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА известно, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе с порядком ведения кадастрового учета объектов недвижимого имущества и порядком государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимого имущества, при государственной регистрации права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на **Объект долевого строительства** в порядке, установленном законодательством Российской Федерации указывается только общая сумма площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «общая площадь», а площадь балконов и лоджий находит свое отражение в Техническом плане.

Строительство жилого многоквартирного дома, в состав которого входит **Объект долевого строительства**, осуществляется на основании разрешения на строительство №57-520312-11-2021 от 10 декабря 2021 года (с изменениями, внесенными 24 марта 2023 года), выданного Управлением градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области.

ЗАСТРОЙЩИК владеет земельным участком из земель населенных пунктов с кадастровым № 57:10:0040101:10064 площадью 8239 м², на котором осуществляется строительство жилого многоквартирного дома, на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись регистрации 57:10:0040101:10064-57/067/2022-1 от 05 сентября 2022 года. Вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земель общего пользования. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельному участку с кадастровым номером: 57:10:0040101:10065.

Срок получения разрешения на ввод жилого многоквартирного дома в эксплуатацию: **до 30 сентября 2025 года.**

Срок начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства** – не позднее **28 февраля 2026 года**, при условии надлежащего исполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязательств по договору. **Объект долевого строительства** должен быть передан в течение 1 (одного) месяца после начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства.**

1.2. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** после исполнения обязанности по уплате обусловленной договором цены приобретает в установленном законом порядке право собственности на **Объект долевого строительства** после окончания строительства многоквартирного дома и долю в праве

собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционально размеру площади **Объекта долевого строительства**.

1.3. Номер (адрес) дома будет присвоен органами местного самоуправления в соответствии с планами городской нумерации после получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

1.4. Права на **Объект долевого строительства** на момент составления настоящего договора никому не заложены, не проданы, в споре и под арестом не состоят.

1.5. Проектная декларация размещена на сайте единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф/>

2. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ

2.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, на дату его заключения составляет _____ (_____) рублей, НДС не облагается, из расчета _____ (_____) рублей за один квадратный метр общей приведенной площади (депонированная сумма).

Цена договора состоит из суммы денежных средств, необходимых для возмещения затрат **ЗАСТРОЙЩИКА** на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и создание общего имущества Участников долевого строительства, а также из денежных средств на оплату услуг **ЗАСТРОЙЩИКА**.

Цена договора может изменяться в случае увеличения стоимости строительных материалов, электроэнергии, горюче-смазочных материалов, в случае увеличения стоимости работ субподрядчика и в других случаях, влияющих на размер себестоимости **Объекта долевого строительства**. Об изменении договорной цены стороны подписывают соглашение, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

В случае отказа одной из **СТОРОН** от подписания соглашения об изменении договорной цены настоящий договор продолжает действовать на прежних условиях.

2.2 **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный эскроу-счет, открываемый в АО «Банк ДОМ.РФ» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления **ЗАСТРОЙЩИКУ** (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 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» и договором счета эскроу, заключенным между **ЗАСТРОЙЩИКОМ**, **Депонентом** и **Эскроу-агентом**, с учетом следующего:

- Уполномоченный банк (Эскроу-агент) - Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ»), Универсальная лицензия № 2312 выдана 19 декабря 2018 г. Банком России, место нахождения: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, ОГРН 1037739527077, ИНН 7725038124; кор/счет в ГУ Банка России № 30101810345250000266, БИК 044525266, адрес электронной почты escrow@domrf.ru; телефон: 8-800-775-8686 (далее по тексту - «Эскроу-агент»).

- Депонент: (УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА).

- Депонируемая сумма: (СУММА ДОГОВОРА ПРОПИСЬЮ) _____ (_____) рублей.

- Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Лесной квартал-5»**

- Срок условного депонирования денежных средств: до **30 марта 2026 года**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию жилого дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора.

Обязанность **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

2.3. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** возмещает **ЗАСТРОЙЩИКУ** (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, предусмотренного Законом на основании письменного требования **ЗАСТРОЙЩИКА** в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования

Условия оплаты при одновременном платеже

2.4. _____ рублей 00 копеек **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Условия оплаты при оплате с помощью заемных средств

2.4. _____ рублей 00 копеек **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

_____ рублей 00 копеек будут перечислены в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора за счет кредитных средств, предоставляемых **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** Банком [●], являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №[●] от [●]), адрес место нахождения: [●], ОГРН [●], ИНН [●] (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № [●] от [●] года, заключенного между **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и Банком-кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в Банке, на счет эскроу.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. [Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.]

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» *Объект долевого строительства* считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на *Объект долевого строительства*.

Последующий залог прав требования **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) *Объекта долевого строительства* после государственной регистрации права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на *Объект долевого строительства*, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

Условия для оплаты через аккредитив (общие условия)

2.4. По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на Счет эскроу **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** осуществляет резервирование денежных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек не позднее « ____ » _____ г. с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открытого в _____ на следующих условиях:

- банк-эмитент и исполняющий банк по аккредитиву – _____;
- условия оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву неразрешены;
- расходы, связанные с открытием и обслуживанием аккредитива, несет **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**;
- срок действия аккредитива: 90 (Девяносто) календарных дней.

Условием исполнения аккредитива является предоставление **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в течение срока действия аккредитива в исполняющий банк по адресу электронной почты: _____ сканированной копии Договора, зарегистрированного органом регистрации прав, содержащего отметку органа

регистрации прав или получения исполняющим банком и (или) **ЗАСТРОЙЩИКОМ** (с последующим предоставлением в Банк) по информационно-телекоммуникационным каналам связи информации администрации интернет-портала государственных услуг, оказываемых органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, с вложением регистрационной надписи о государственной регистрации Договора. После предоставления документов, указанных в настоящем пункте, денежные средства с аккредитива зачисляются на Счет эскроу, открытый в АО «Банк «ДОМ.РФ» на имя **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, в целях их дальнейшего перечисления **ЗАСТРОЙЩИКУ** после выполнения условий, установленных договором Счет эскроу, заключаемым между **ЗАСТРОЙЩИКОМ** (Бенефициаром), **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Депонентом) и АО «Банк «ДОМ.РФ» (Эскроу-агентом).

В срок до «__» _____ 20__ года включительно **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** полученные от исполняющего банка оригиналы банковских документов, подтверждающих открытие аккредитива и зачисление на аккредитив денежных средств в размере, указанном в п. 5.3.3. Договора. Настоящим **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** выражает согласие на то, что исполняющий банк вправе самостоятельно предоставить указанные документы **ЗАСТРОЙЩИКУ**.

2.5. Внесенные на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** предусмотренным договором эскроу способом Эскроу-агенту Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации перечисляются Эскроу-агентом **ЗАСТРОЙЩИКУ** либо направляются на оплату обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение **ЗАСТРОЙЩИКА** Эскроу-агенту (уполномоченному банку) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** по кредитному договору (договору займа).

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

2.7. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ "О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации" до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного жилого дома и (или) иного объекта недвижимости, **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. **Объект долевого строительства** по качеству должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также требованиям, установленным в п. 1.1. настоящего договора, и иным обязательным требованиям.

3.2. Гарантийный срок для **Объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **Объекта долевого строительства**, – 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи **Объекта долевого строительства**.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства**, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за некачественность **Объекта долевого строительства** и/или общего имущества многоквартирного дома (как объекта капитального строительства) **в следующих случаях**:

если отклонения от качества не связаны с нарушением **ЗАСТРОЙЩИКОМ** (подрядной организацией) при строительстве жилого дома технических регламентов, утвержденных в установленном порядке;

нарушения правил эксплуатации **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, проживающими с ним людьми или другими лицами;

нарушения правил эксплуатации общего имущества жилого дома жильцами;

несоблюдения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (или другими лицами) строительных норм и правил при производстве отделочных и других строительных работ;

нарушения правил переустройства и (или) перепланировки **Объекта долевого строительства** (а

также общего имущества жилого дома), в том числе демонтажа, установки, замены или переноса инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, проживающими с ним людьми, а также, независимо от наличия или отсутствия договора в письменной форме, нанимателями жилого помещения и (или) исполнителями работ, предусмотренных действующим законодательством, а также Постановлением администрации Орловского муниципального округа Орловской области от 17 февраля 2022 г. № 321 «Об утверждении Положения «О порядке согласования переустройства жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Орловского муниципального округа Орловской области»;

замены стояков системы отопления, горячего и холодного водоснабжения на стояки из иного материала, не предусмотренного проектом;

невыполнения или ненадлежащего выполнения управляющей организацией обязанностей, предусмотренных договорами на управление многоквартирным домом в части его технического обслуживания, заключенными с жильцами.

неисполнение обязанностей, предусмотренных последним абзацем настоящего пункта и п. 4.3.12 настоящего Договора.

Система вентиляции и другие системы жизнеобеспечения, а также все внутренние коммуникации выполняются **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с проектом. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию подтверждает их соответствие проекту, строительным нормам и правилам. После ввода дома в эксплуатацию Участники долевого строительства обязаны в соответствии с выбранным способом управления многоквартирным домом заключить договор на обслуживание систем жизнеобеспечения и внутренних коммуникаций со специализированной организацией (специалистом), которая путем надлежащего обслуживания обязана обеспечить их работу.

3.3. В случае существенного нарушения требований к качеству *Объекта долевого строительства* **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** возврата денежных средств и уплаты процентов. Существенным нарушением является отступление от проектной документации, которые делают *Объект долевого строительства* непригодным для предусмотренного Договором использования.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства *Объекта долевого строительства* с участием генерального подрядчика в соответствии с проектной документацией и сроками строительства.

4.1.2. После получения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию сообщить **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** о завершении строительства жилого дома и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче.

4.1.3. По требованию **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** организовать исправление недостатков в порядке, предусмотренном п. 5.9. настоящего договора.

4.1.4. Передать **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** *Объект долевого строительства* путем подписания передаточного акта, за исключением случаев, когда из-за действий или бездействия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** передача *Объекта долевого строительства* в указанный срок окажется невозможной.

4.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право:

4.2.1. Передать *Объект долевого строительства* **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** досрочно;

4.2.2. В случае необходимости самостоятельно выбрать специализированную организацию, которая будет осуществлять техническое обслуживание многоквартирного дома;

4.2.3. Требовать явки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** для подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства* **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и для подписания других документов по изменению и исполнению настоящего договора.

4.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется:

4.3.1. Уплатить денежные средства в размере, предусмотренном п. 2.1. настоящего Договора, в сроки и в порядке в соответствии с п. 2.2., 2.3. настоящего Договора;

4.3.2. Предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** подтверждение внесения денежных средств (депонируемая сумма), в размере и порядке, предусмотренном п. 2.1, 2.2. настоящего Договора, на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент).

4.3.3. Принять *Объект долевого строительства* путем подписания передаточного акта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома;

4.3.4. Заказать изготовление и получить технический план на *Объект долевого строительства*;

4.3.5. Явиться в помещение, расположенное по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для подписания двусторонних документов (Акта о передаче **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, соглашений об изменении договора и др.) для подачи заявлений, и т.п., а также явиться в регистрирующий орган для регистрации этих документов, если регистрация этих документов предусмотрена законом;

4.3.6. Оформить право собственности на **Объект долевого строительства** за свой счет в течение двух месяцев после подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**;

4.3.7. Нести расходы по эксплуатации передаваемого Объекта долевого строительства, ответственность за содержание и охрану **Объекта долевого строительства** с момента подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**;

4.3.8. Нести расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам после подписания передаточного акта **Объекта долевого строительства**;

4.3.9. Явиться для регистрации настоящего договора в регистрирующий орган в течение 3 дней со дня подписания договора;

4.3.10. Нести расходы по регистрации прав и сделок, регистрация которых предусмотрена действующим законодательством;

4.3.11. При уступке прав требований другим лицам получать согласие **ЗАСТРОЙЩИКА** в порядке п. 5.3. настоящего договора.

4.3.12. Исполнять обязанности по договору управления многоквартирным домом, заключенным между застройщиком и управляющей организацией в соответствии с п. 14 ст. 161 ЖК РФ. По окончании срока действия договора заключить на основании ч. 13 ст. 161 ЖК РФ договор управления домом с Управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, в порядке и сроки, установленные статьей 445 ГК РФ, которой необходимо обеспечить обслуживание конструктивных элементов, систем жизнеобеспечения, в том числе систем дымоудаления и подпора воздуха, системы пожарной сигнализации и внутренних коммуникаций, а также ежегодное техническое обслуживание фурнитуры окон из ПВХ в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Обеспечить действие надлежащим образом заключенного договора с Управляющей организацией на протяжении всего срока эксплуатации (использования) жилого дома.

4.3.13. Сообщить об изменении реквизитов, указанных в преамбуле настоящего договора, и иных обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные **ЗАСТРОЙЩИКОМ** по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными **ЗАСТРОЙЩИКОМ** должным образом.

4.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА имеет право:

4.4.1. Требовать своевременной передачи **Объекта долевого строительства**;

4.4.2. Осуществлять проверку качества принимаемого **Объекта долевого строительства** (критерии качества определены в п. 3.1.) с применением только приборов и средств измерения и теми методами, которые предусмотрены Перечнем документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденным Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 02.04.2020 г. № 687.

4.4.3. Предлагать изменить условия настоящего договора;

4.4.4. Производить уступку права требования другим лицам с согласия **ЗАСТРОЙЩИКА**.

4.5 **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** настоящим подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков (в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению **ЗАСТРОЙЩИКА**, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение **ЗАСТРОЙЩИКОМ**, в том числе от имени **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности/ или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения и выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела земельного участка и границы вновь образуемых земельных участков на усмотрение **ЗАСТРОЙЩИКА**, настоящим пунктом считаются согласованными **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. Вышеуказанное означает, что для

реализации процедуры раздела и/или любого из вышеуказанных действий, не требуется получения отдельного согласия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

При вышеуказанном образовании земельных участков уменьшение общей площади строительной площадки не возникает.

5. ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ СТОРОН

5.1. Деятельность **ЗАСТРОЙЩИКА** по строительству многоквартирного дома ведется за счет средств целевого кредита, предоставленных АО «Банк ДОМ.РФ», а также за счет собственных средств.

5.2. В случае внесения изменений в условия настоящего Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** или его представитель по доверенности обязаны явиться по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для подписания двусторонних соглашений о внесении изменений и дополнений в настоящий Договор в течение трех рабочих дней после получения уведомления о необходимости изменения договора.

5.3. При намерении заключить соглашение об уступке прав требований, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться в помещение, расположенное по почтовому адресу **ЗАСТРОЙЩИКА** для предварительного согласования. В случае положительного решения за переоформление документов может взиматься плата в размере 10 000 (десять тысяч) рублей. Указанную плату **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вносит в кассу **ЗАСТРОЙЩИКА**, в здании офиса **ЗАСТРОЙЩИКА**, расположенном по адресу: г. Орел, ул. Старо-Московская, д.10, до письменного согласования уступки прав требований **ЗАСТРОЙЩИКОМ**.

В течение 3 (трех) рабочих дней после государственной регистрации соглашения об уступке прав требований новый **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий) обязан уведомить **ЗАСТРОЙЩИКА** о переходе к нему прав и обязанностей по настоящему договору и предоставить копию зарегистрированного соглашения об уступке прав требований.

5.4. О завершении строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче **ЗАСТРОЙЩИК** уведомляет **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по адресу, указанному **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в преамбуле настоящего договора. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имеет право указать иной или дополнительный почтовый адрес, по которому он хотел бы получать уведомления, заявив об этом **ЗАСТРОЙЩИКУ** в письменной форме.

5.5. **ЗАСТРОЙЩИК** передает **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** *Объект долевого строительства* для оформления права собственности при условии исполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязанностей, предусмотренных пунктами 4.3.1; 4.3.5 настоящего договора.

5.6. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в течение 1 (одного) месяца со дня начала передачи и принятия *Объекта долевого строительства*, указанного в уведомлении **ЗАСТРОЙЩИКА** о завершении (досрочном завершении) строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче обязан принять *Объект долевого строительства* и подписать Акт о передаче *Объекта долевого строительства* (за исключением случая, предусмотренного п. 5.9. договора).

5.7. В случае неявки **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в течение 1 (одного) месяца со дня начала передачи и принятия *Объекта долевого строительства*, указанного в уведомлении **ЗАСТРОЙЩИКА** для осуществления осмотра *Объекта долевого строительства* и подписания Акта о передаче *Объекта долевого строительства*, *Объект долевого строительства* признается принятым **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** без претензий на следующий рабочий день после окончания указанного срока, о чем **ЗАСТРОЙЩИК** составляет односторонний передаточный акт *Объекта долевого строительства*.

При этом риск случайной гибели *Объекта долевого строительства* и обязанность по охране и содержанию *Объекта долевого строительства* признаются перешедшими к **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего передаточного акта *Объекта долевого строительства*, а **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче *Объекта долевого строительства*.

5.8. Указанные в п. 5.7. договора меры могут применяться **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в случае, если он обладает сведениями о получении **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (**ЗАСТРОЙЩИКОМ** получено уведомление о вручении **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** заказного письма) уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА** о завершении (досрочном завершении) строительства и готовности *Объекта долевого строительства* к передаче, либо оператором почтовой связи уведомление **ЗАСТРОЙЩИКА** возвращено с сообщением об отказе **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от его получения, в связи с отсутствием **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** по указанному им почтовому адресу или с пометкой «истек срок хранения».

5.9. Если при передаче *Объекта долевого строительства* будет выявлено, что он построен (создан) с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками,

которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет безвозмездное устранение недостатков в разумный срок. В этом случае **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен изложить письменно требования об исправлении недостатков на имя Генерального директора **ЗАСТРОЙЩИКА** (по почтовому адресу: 302030, Орловская область, г.о. город Орел, г. Орел, ул. Старо-Московская, влд.10, помещ. 7). **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в двустороннем акте согласовывают список выявленных недостатков и разумные сроки исправления выявленных недостатков. Если стороны не согласуют срок исправления недостатков, то недостатки должны быть устранены в течение 45 (сорока пяти) дней со дня составления списка недостатков. **ЗАСТРОЙЩИК** или другое лицо по его поручению выполняет работы по устранению недостатков. По истечении срока устранения недостатков **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен явиться для подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

В случае внесения изменений в проектную документацию, а именно – в проектную общую площадь *Объекта долевого строительства*, допустимое изменение составляет не более пяти процентов от указанной в настоящем Договоре площади.

Если в период гарантийного срока на *Объект долевого строительства* будет выявлено, что он построен (создан) с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, **ЗАСТРОЙЩИК** осуществляет безвозмездное устранение недостатков в разумный срок. В этом случае **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должен изложить письменно требования о наличии и исправлении выявленных недостатков и направить данное требование в адрес **ЗАСТРОЙЩИКА**. С целью подтверждения наличия или отсутствия заявленных недостатков и причин их возникновения Стороны проводят совместный комиссионный осмотр *Объекта долевого строительства* с участием представителей **ЗАСТРОЙЩИКА**, Генерального подрядчика многоквартирного дома, **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и иных заинтересованных лиц. По результатам комиссионного осмотра Сторонами составляется и подписывается акт, в котором фиксируют список выявленных недостатков, причины их возникновения, а также разумные, согласованные Сторонами сроки устранения недостатков, в случае наличия вины **ЗАСТРОЙЩИКА** в их возникновении. Если стороны не согласуют срок исправления недостатков, то недостатки должны быть устранены в течение 45 (сорока пяти) дней со дня составления списка недостатков. **ЗАСТРОЙЩИК** или другое лицо по его поручению выполняет работы по устранению недостатков. По согласованию СТОРОН возможны иные способы исполнения гарантийных обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА**, предусмотренные Федеральным законом от 30 декабря 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».

5.10. В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** имеет право обратиться к управляющей организации для установления причин выявленных недостатков.

5.11. В случае возникновения разницы между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, на 2 (два) кв.м. и более в сторону увеличения, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** оплачивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** разницу в кв.м. по цене 1 кв. м, согласованной в договоре, в момент подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

В случае возникновения разницы между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, на 2 (два) кв.м. и более в сторону уменьшения, **ЗАСТРОЙЩИК** возмещает **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** разницу в кв.м. по цене 1 кв. м, согласованной в договоре, в момент подписания передаточного акта *Объекта долевого строительства*.

Предусматривая возможность возникновения разницы в сторону увеличения или уменьшения между фактической площадью передаваемого *Объекта долевого строительства* и проектной площадью, указанной в пункте 1.1 настоящего договора, Стороны не допускают возможность изменения предмета настоящего договора, а именно – количества комнат, этажности, расположения и планировки *Объекта долевого строительства*.

5.12. Если в отношении *Объекта долевого строительства* и имущества, находящегося на его территории, **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** заключен договор страхования (Страховой полис) со страховой компанией, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан приложить копию полиса страхования к письменному заявлению об исправлении недостатков объекта долевого строительства, направляемому в адрес **ЗАСТРОЙЩИКА** в соответствии с п. 5.9 настоящего Договора.

5.13. Если в отношении *Объекта долевого строительства* и имущества, находящегося на его территории, **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** заключен договор страхования (Страховой полис) со страховой компанией, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан при обращении в страховую компанию с заявлением о наступлении события с признаками страхового случая, уведомить

страховщика о всех обстоятельствах гарантийных обязательств **ЗАСТРОЙЩИКА** в отношении *Объекта долевого строительства* (Объекта страхования)."

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае нарушения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** установленного настоящим договором срока (сроков) внесения платежа, определенного в пункте 2.2 настоящего договора, **ЗАСТРОЙЩИК** имеет право предъявить неустойку (пени) в размере до одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, а **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан уплатить неустойку. Уплата неустойки не освобождает **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от обязанностей надлежащего выполнения самого обязательства.

6.2. Каждая из **СТОРОН** обязана возмещать убытки другой стороне, если они возникли по причине неисполнения или ненадлежащего исполнения предусмотренных настоящим договором обязательств.

6.3. В случае не уведомления/несвоевременного уведомления **ЗАСТРОЙЩИКА** о переходе прав по настоящему договору к **новому УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарию), риск неблагоприятных последствий неисполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств надлежащему лицу (как например несвоевременная передача *объекта долевого строительства*) несет **новый УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** (Цессионарий).

6.4. **ЗАСТРОЙЩИК** освобождается от уплаты **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим договором срока передачи **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** *Объекта долевого строительства произошло* вследствие уклонения **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** от подписания передаточного акта при условии надлежащего исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** своих обязательств по настоящему Договору.

6.5. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе также предъявить требование об устранении недостатков, выявленных в период гарантийного срока.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки (дефекты) *Объекта долевого строительства*, обнаруженные в пределах гарантийного срока, в случае если они произошли вследствие нормального износа такого *Объекта долевого строительства* или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, другими Участниками долевого строительства (жильцами многоквартирного дома, указанного в п. 1.1. настоящего договора) или привлеченными ими третьими лицами.

6.6. В остальных случаях **СТОРОНЫ** несут ответственность в порядке и размерах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

6.7. Суммы, внесенные **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в первую очередь на уплату неустойки (пени).

7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

7.1. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по данному договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.

7.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение **СТОРОН** по сравнению с моментом заключения договора. При этом не считаются обстоятельствами непреодолимой силы действия государственных органов, связанные с обвинениями **СТОРОН** в гражданских, финансовых и/или уголовных правонарушениях и преступлениях.

При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, **СТОРОНЫ** освобождаются от ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) обязательств.

7.3. Обо всех обстоятельствах, являющихся основанием для освобождения от ответственности, **СТОРОНЫ** должны немедленно сообщать друг другу. Если обстоятельства, предусмотренные данной статьей, будут продолжаться свыше 6 (шести) месяцев **ЗАСТРОЙЩИК** и **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** должны решить по взаимному согласию судьбу договора. Если **СТОРОНЫ** не достигнут соглашения о судьбе договора, то **СТОРОНА**, которая не подверглась действию обстоятельств непреодолимой силы, имеет право расторгнуть договор, не обращаясь в суд, на основании письменного уведомления об этом (заказным письмом, телеграммой) другой **СТОРОНЫ**.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента государственной регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения **СТОРОНАМИ** по договору своих обязательств.

8.2. Обязательства **ЗАСТРОЙЩИКА** считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче *Объекта долевого строительства* или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п. 5.7. настоящего договора.

Обязательства **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами акта о передаче *Объекта долевого строительства* или после составления **ЗАСТРОЙЩИКОМ** одностороннего акта в соответствии с п. 5.7. настоящего договора.

8.3. На основании настоящего договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** несет бремя содержания *Объекта долевого строительства* с момента передачи *Объекта долевого строительства* **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в соответствии с п.5.6, 5.7 настоящего Договора.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан выбрать способ управления многоквартирным домом (ст. 161 ЖК РФ).

В случае если отдельные действия по исполнению настоящего договора от имени **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** совершает другое лицо, в доверенности может быть предусмотрено право поверенного участвовать в принятии решения по вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом.

8.4. Договор может быть изменен по соглашению **СТОРОН**. Все изменения и дополнения договора оформляются **СТОРОНАМИ** в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора (за исключением изменений, указанных в п.8.6 Договора).

8.5. После заключения настоящего Договора все предыдущие переговоры между **СТОРОНАМИ** и вся переписка теряют силу.

8.6. Каждая **СТОРОНА** обязана известить другую **СТОРОНУ** об изменении реквизитов: адреса, номера расчетного счета и других сведений, имеющих значение для исполнения настоящего договора. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей **СТОРОНЫ** за вызванные этим последствия. Действия, совершенные по старым реквизитам, до даты получения **СТОРОНОЙ** указанного уведомления об изменении реквизитов, являются надлежащим исполнением обязательств.

8.7. Споры, возникшие между сторонами, решаются путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

8.8. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке, установленном ст. 9 и ч. 7 ст. 15.4. Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

8.9. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона.

8.10. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, одновременно с подписанием настоящего Договора, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» выражает согласие на обработку, то есть на совершение любых действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (предоставление, доступ) персональных данных третьим лицам (на основании отдельных согласий) следующих своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, место жительства, место регистрации, данные документа, удостоверяющего личность и подтверждающие гражданство РФ, контактные данные исключительно в целях исполнения **ЗАСТРОЙЩИКОМ** обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что персональные данные **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** не распространяются, не предоставляются третьим лицам без согласия **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.

ЗАСТРОЙЩИК обязуется соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»; соблюдать конфиденциальность персональных данных и принимать необходимые меры, направленные на обеспечение выполнения обязанностей, предусмотренных ст. 18.1. и 19 Федерального закона от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»; незамедлительно уведомлять **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в случае установления факта неправомерной или случайной передачи (предоставления, распространения, доступа) персональных данных, повлекшей нарушение его прав.

Хранение персональных данных **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** осуществляется с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации.

Обработка персональных данных **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** производится **ЗАСТРОЙЩИКОМ** в срок, не превышающий 5 (пяти) лет с момента ввода в эксплуатацию *Объекта долевого строительства*.

8.11. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** гарантирует **ЗАСТРОЙЩИКУ**, что он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит под опекой, попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть подписываемого договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также то, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить данный Договор на крайне невыгодных для себя условиях и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой; не имеет каких-либо причин, препятствующих надлежащему выполнению настоящего договора.

8.12. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** подтверждает, что до подписания настоящего Договора он:

- был ознакомлен с Проектной документацией, а также с Проектной декларацией строящегося многоквартирного жилого дома, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф> (с учетом изменений, внесенных на дату заключения настоящего Договора);

- **получил** информацию о месте нахождения проектной документации, об ответственном специалисте отдела подготовки проектно-сметной документации, у которого можно ознакомиться с проектной документацией, а также со всеми вносимыми в нее изменениями, и его контактные данные;

- получил всю интересующую его информацию и получил от представителя **ЗАСТРОЙЩИКА** ответы на все заданные вопросы.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подписанием настоящего Договора подтверждает сообщение ему контактной информации, которой он может воспользоваться и задать вновь возникшие вопросы, предъявить претензии в период действия договора и гарантийного срока.

8.13. **ЗАСТРОЙЩИК** доводит до сведения **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** следующую информацию.

На основании договоров технологического присоединения с ресурсоснабжающими организациями и техническими условиями для подключения жилого многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка с кадастровым номером 57:10:0040101:10064 будут проложены:

- кабельные линии напряжением 0,4 кВ, принадлежащие АО «Орелоблэнерго», проходящие по территории земельного участка с кадастровым номером 57:10:0040101:10064, которые проложены от трансформаторной подстанции до электрощитовой жилого дома и электрощитовой нежилых (офисных) помещений (в том числе по техническому подполью жилого дома);

- сеть газопотребления, принадлежащая участникам долевого строительства, проложенная от ГРПШ до крышной блочной котельной установки;

- сеть газоснабжения, принадлежащая филиалу АО «Газпром газораспределение Орел» в г. Орле, от границ земельного участка до отдельно стоящего ГРПШ в ограждении;

- наружные сети системы водоотведения, принадлежащие МПП ВКХ «Орелводоканал», проложенные в границах земельного участка до места врезки в существующую канализационную сеть (в том числе колодцы), исключая канализационные выпуски из многоквартирного жилого дома (будут принадлежать участникам долевого строительства);

- наружные сети системы холодного водоснабжения, принадлежащие МПП ВКХ «Орелводоканал», проложенные в границах земельного участка от врезки в существующую централизованную сеть до наружной стены жилого многоквартирного дома, включая колодец и пожарный гидрант.

Кроме этого, в соответствии техническими условиями оператора связи ПАО «МТС» для подключения жилого многоквартирного дома к сетям инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка будут проложены наружные сети связи: трубная слаботочная канализация, проложенная в пределах земельного

участка (от места врезки) до наружной стены жилого многоквартирного дома, необходимая для подключения слаботочных сетей (интернет, телевидение и т.д.), принадлежащие участникам долевого строительства.

Для освещения благоустраиваемой территории в границах земельного участка будут проложены кабельные линии сетей электроснабжения, принадлежащие участникам долевого строительства.

Для проложенных в пределах земельного участка сетей будут возникать охранные зоны и связанные с ними обременения использования земельного участка в границах указанных зон.

Земельный участок с кадастровым номером 57:10:0040101:10064 частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории (площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 72,58 м²). Ограничения использования земельного участка и объектов капитального строительства установлены Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009 г.

Также в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 на данный момент проложена кольцевая водопроводная сеть Ду315 и квартальная канализационная сеть. Данные сети принадлежат МПП ВКХ «Орелводоканал».

8.14. Информация о деятельности **ЗАСТРОЙЩИКА** размещена в сети «Интернет» на сайте: www.zenit-orel.ru.

8.15. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

– Приложение №1 – План *Объекта долевого строительства* и его расположение на этаже.

8.16. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 2 (два) экземпляра передаются **ЗАСТРОЙЩИКУ**, 1 (один) экземпляр – **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе в электронном виде.

9. РЕКВИЗИТЫ, ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик

«Лесной квартал-5»

Юридический/почтовый адрес:

302030, Орловская область, г.о. город Орел, г.

Орел, ул. Старо-Московская, влд. 10, помещ. 7

Тел.: (4862) 54-28-48

info@zenit-orel.ru

ИНН 5751065280, КПП 575101001

ОГРН 1205700005851

Р/с 40702810800310012933

в АО «Банк ДОМ.РФ»

БИК 044525266

К/с 30101810345250000266

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

фамилия

имя

отчество

подпись

Генеральный директор

_____ **А.Б. Огурев**

План Объекта
Многоквартирный дом, план [●] этажа

Местоположение Объекта на [●] этаже Многоквартирный дом (выделено [●] цветом)

ЗАСТРОЙЩИК:

**ООО «Специализированный застройщик
«Лесной квартал-5»**
Юридический/почтовый адрес:
302030, Орловская область, г.о. город Орел, г.
Орел, ул. Старо-Московская, влд. 10, помещ. 7
Тел.: (4862) 54-28-48
info@zenit-orel.ru
ИНН 5751065280, КПП 575101001
ОГРН 1205700005851
Р/с 40702810800310012933
в АО «Банк ДОМ.РФ»
БИК 044525266
К/с 30101810345250000266

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

фамилия

имя

отчество

подпись

Генеральный директор

_____ **А.Б. Огурев**