

**ДОГОВОР \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**  
многоквартирного дома в г. Хабаровске. Жилой дом № 1.

г. Хабаровск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант 27» (ООО «СЗ «Атлант 27»)**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Баева Никиты Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**ФИО**, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые **«Стороны»**,

руководствуясь Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 214-ФЗ), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

### 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

**1.1. Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 27:23:0000000:23255, расположенный по адресу: примерно в 1500 м по направлению на северо-восток от ориентира жилое здание, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Совхозная, дом № 61.

**1.2. Дом** – Объект недвижимости, часть жилого комплекса «На семи холмах», представляющий собой многоэтажную (высотную) комплексную жилую застройку с объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной и транспортной инфраструктурой, расположенный по адресу: городской округ Хабаровск, на земельном участке с кадастровым номером 27:23:0000000:23255. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом, по окончании строительства Дому будет присвоен почтовый адрес.

Основные характеристики Объекта недвижимости:

- назначение здания – жилой дом;
- принадлежность к опасным производственным объектам: не относится;
- материал наружных стен и поэтажных перекрытий: монолитный железобетон;
- класс энергоэффективности: В+;
- пожарная и взрывопожарная безопасность: надземная часть – не ниже II степени огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0; подземная часть - I степень огнестойкости, класс конструктивной пожарной опасности С0;
- уровень ответственности – в соответствии со ст. 4, части 7 ФЗ №384-ФЗ, уровень ответственности зданий II (нормальный), с коэффициентом надежности по ответственности равным 1,0;
- класс объекта по значимости в соответствии с п. 6.1 СП 132.13330.2011 - 3-й;
- сейсмостойкость 6.

Дом состоит из 3 секций переменной этажности 17-21 этажей, в том числе 1 подземный этаж. Общая площадь дома составляет 25376,1 кв.м., с кладовыми в подвальном помещении и нежилыми помещениями коммерческого использования на 1 этаже.

Указанные характеристики Дома являются проектными, изменение класса энергоэффективности Дома не является существенным изменением характеристик Объекта недвижимости, окончательные характеристики Дома определяются после завершения строительства.

**1.3. Объект** – объект долевого строительства в Доме, а именно **квартира (жилое помещение)**, расположенная \_\_\_\_\_, в секции \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ этаже с условным номером (код помещения) \_\_\_\_\_ с размещением на \_\_\_\_\_ согласно Приложению № 1 к Договору, создаваемая с привлечением денежных средств Участника и подлежащая передаче Участнику:

- **вариант № 1 (зависит от пожелания участника)** - без внутренней отделки (в т.ч. без устройства стяжки, отделки стен любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые подпадают по законодательству РФ под определение отделочных работ, отделочных материалов и оборудования) и без инженерного оборудования (без: санитарно-технического оборудования, электропроводки и электроприборов, лестниц).

Устройство полов, гидроизоляции в Объекте производится Участником самостоятельно после передачи Объекта Участнику.

- вариант № 2 (зависит от пожелания участника) – с перечнем дополнительных работ со стороны Застройщика по доведению Объекта до полной готовности: установка внутриквартирных перегородок, разводка системы электроснабжения, водоснабжения, канализации по квартире, чистовая отделка квартиры и инженерного оборудования (отделка стен, полов и потолков отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочные работы», «отделочные материалы») и подобного, согласно Приложению № 2.

**1.4. Проектная площадь Объекта** – площадь Объекта, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

**1.5. Фактическая площадь Объекта** – сумма общей площади помещений Объекта, включающая в себя сумму площадей всех помещений Объекта долевого строительства, включая летние помещения (площадь летних помещений рассчитывается с понижающим коэффициентом), которая определяется по окончании строительства Дома на основании обмеров, проведенных уполномоченным государством органом.

**1.6. Цена** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику за Объект, установленный в разделе 3 Договора.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома в предусмотренный Договором срок передать Объект Участнику при условии надлежащего исполнения последним своих обязательств.

2.2. В случае наличия на Плате Объекта (Приложение №1) обозначений внутриквартирных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке материалов и оборудования, за исключением перечня, указанного в Приложении № 2.

2.3. **Примечание: При нахождении Участника в браке:** Объект подлежит передаче в общую совместную собственность (указать режим собственности) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ несут солидарную ответственность по обязательствам, принятым по Договору. Объект недвижимости приобретает для использования в качестве жилого помещения, без права использования в качестве нежилого помещения или нужд, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

2.4. Строительство Дома ведется на основании документов, размещенных в соответствии с 214-ФЗ в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>, в том числе на основании Разрешения на строительство от «04» июля 2023 года № 27-23-50-2023, выданного Администрацией города Хабаровска в лице департамента архитектуры, строительства и землепользования.

2.5. Стороны пришли к обоюдному соглашению и принимают на себя обязательство о том, что они в полной мере осознают, что указанные в договоре характеристики Объекта на дату заключения настоящего договора, являются проектными и в процессе строительства могут претерпевать изменения, в том числе в результате внесения изменений в проектную документацию (декларацию), внесенных Застройщиком в соответствии с действующим законодательством.

Проектная декларация, проектная документация в ходе строительства (создания) Объекта долевого строительства может быть изменена Застройщиком, при соблюдении порядка и установленных требований к внесению и опубликованию указанных изменений. Порядок внесения изменений в проектную документацию, предусмотрен частями 15, 15.2, 15.3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Изменения, внесенные в проектную документацию (декларацию), не являются недостатками Объекта, если эти изменения не затрагивают право потребителя на получение необходимой и достоверной информации о предлагаемой услуге (работе), не влияют на цену и площадь объекта долевого строительства, существенным образом не влияют возможность их правильного выбора, установленной [ст. 8](#), [ст. 10](#) Закона РФ "О защите прав потребителей", [ст. 732](#) ГК РФ.

Изменения, внесенные в проектную документацию (декларацию), не являются недостатками Объекта строительства, также, если они:

- не затрагивают несущие строительные конструкции объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы.

- не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, а также требований в области охраны окружающей среды, требований промышленной безопасности, требований по обеспечению надежности и безопасности электроэнергетической системы и объектов электроэнергетики, требований антитеррористической защищенности объекта.

- соответствуют заданию Застройщика на проектирование, а также в целом, Объект недвижимости и Объект долевого строительства, отвечают результатам инженерных изысканий, требованиям проектной документации и настоящему Договору.

Окончательные характеристики Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства определяются после завершения строительства, получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

2.6. Застройщик подтверждает, что условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Дома является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона 214-ФЗ.

2.7. Застройщик гарантирует Участнику, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

### 3. ЦЕНА

3.1. Цена рассчитывается как произведение размера Проектной площади Объекта на цену 1 кв.м. Объекта и составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_). Цена может быть изменена в случае, если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта (п. 3.4. Договора).

3.2. В Цену не включены затраты Участника по оформлению Объекта в собственность, в т.ч. расходы на оплату государственных пошлин и расходы на услуги третьих лиц, в случае их привлечения Участником.

3.3. Участник в рамках строительства Объекта уплачивает Застройщику Цену в размере \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_). (НДС не облагается) в порядке, предусмотренном разделом Договора № 4. Цена Объекта является фиксированной и изменению не подлежит за исключением случая изменения площади Объекта (пункт 3.4. настоящего Договора).

3.4. В случае если Фактическая площадь Объекта превысит или уменьшится относительно Проектной площади Объекта, Цена подлежит изменению в следующем порядке: Стороны производят перерасчет Цены исходя из цены 1 кв.м. Объекта, указанной в п. 3.1. Договора, и величины, на которую увеличилась или уменьшилась площадь Объекта. Участник уведомлен о том, что Фактическая площадь Объекта устанавливается на момент ввода Дома в эксплуатацию и может отличаться от Проектной площади Объекта, что Стороны считают допустимым. Перерасчет цены Договора производится Сторонами исходя из Фактической площади Объекта, устанавливаемой на момент ввода дома в эксплуатацию. При этом Стороны согласовали, что в случае если площадь Объекта будет отличаться в большую или меньшую сторону в пределах 2% (Двух процентов) от Фактической площади Объекта, установленной на момент ввода Дома в эксплуатацию, такое изменение в соответствии со ст. 421, 424 ГК РФ не будет являться основанием для перерасчета цены Договора. Если площадь Объекта будет отличаться в большую либо в меньшую сторону более чем на 2% (Два процента) от Фактической площади Объекта, Стороны обязаны произвести взаиморасчеты и скорректировать Цену Объекта, исходя из увеличенной, либо уменьшенной площади, превышающей 2% (Два процента), и цены 1 кв.м. площади Объекта, установленной Договором. Порядок и условия доплаты денежных средств Участником Застройщику или возврата денежных средств Застройщиком Участнику устанавливаются в Акте приема-передачи Объекта.

### 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Участник обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

4.1.1. Денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ руб.  
( \_\_\_\_\_ ) вносится Участником на счет эскроу  
(далее – «Счет эскроу»). открываемый \_\_\_\_\_, адрес местонахождения:  
\_\_\_\_\_, почтовый \_\_\_\_\_ адрес:  
\_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_ в  
\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, ИНН  
\_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона:  
\_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Эскроу-агент») для учета и блокирования с целью их  
дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных  
Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и  
Эскроу-агентом.

4.1.2. Для зачисления на Счет эскроу денежных средств в размере \_\_\_\_\_  
рублей ( \_\_\_\_\_ ); Участник ( \_\_\_\_\_ )  
вносит сумму денежных средств с использованием номинального счета  
\_\_\_\_\_, (далее – \_\_\_\_\_), открытого в  
\_\_\_\_\_ (далее – Номинальный счет). Денежные средства Участника  
зачисляются на Номинальный счет не позднее 1 (одного) рабочего дня с даты подписания  
настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета  
несет Участник. Перечисление денежных средств на Счет эскроу в размере \_\_\_\_\_ рублей  
( \_\_\_\_\_ );  
осуществляется ООО  
« \_\_\_\_\_ » в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (Пяти)  
рабочих дней с момента получения ООО « \_\_\_\_\_ » информации от  
органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

4.1.3. Условия Договора счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») предусмотрены в  
настоящем Договоре, в Правилах совершения операций по счетам эскроу физических лиц в  
\_\_\_\_\_ (далее – Правила), в Условиях открытия и ведения специальных банковских счетов  
эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в  
\_\_\_\_\_ (далее – Условия):

4.1.3.1. Эскроу-агент: \_\_\_\_\_;

4.1.3.2. Депонент: \_\_\_\_\_;

4.1.3.3. Бенефициар: \_\_\_\_\_;

4.1.3.4. Срок ввода Дома в эксплуатацию указан в проектной декларации;

4.1.3.5. Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ руб.  
( \_\_\_\_\_ );

4.1.3.6. Срок внесения денежных средств на Счет эскроу: в сроки, указанные в п. 4.1.3 Договора;

4.1.3.7. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до \_\_\_\_\_  
года;

**Оплата** кредитных средств осуществляется в безналичном порядке путем перечисления  
денежных средств на счет эскроу не позднее **10 (десяти) рабочих дней** с даты окончания  
**государственной регистрации** настоящего договора и регистрации залога прав требования в силу  
закона в пользу Банка.

Участник уведомлен, что он **не имеет права** осуществлять оплату Цены Договора до даты  
**государственной регистрации настоящего Договора** в Федеральной службе государственной  
регистрации, кадастра и картографии. В случае нарушения Участником данного запрета, он  
возмещает Застройщику все возникшие в связи с этим убытки, в том числе, но не ограничиваясь,  
суммы штрафов, предъявленные различными уполномоченными органами Застройщику. Убытки  
возмещаются Участником в течение 10 календарных дней со дня выставления и отправления  
требования Застройщиком по почте/электронной почте.

4.1.3.8. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу  
не уплачивается;

4.1.3.9. Закрытие Счета эскроу производится при наступлении одного из следующих  
обстоятельств:

-по истечении срока действия Счета эскроу (срока условного депонирования);

-завершение расчетов по Договору счета эскроу с Бенефициаром (Застройщиком), в том числе  
после перечисления Депонируемой суммы со Счета эскроу для оплаты обязательств Бенефициара

(Застройщика) по кредитному договору с банком (Эскроу-агентом), и/или на расчетный счет Бенефициара (Застройщика), и/или на залоговый счет Бенефициара (Застройщика);

-при расторжении Договора;

-при отказе от Договора в одностороннем порядке в соответствии с законодательством РФ;

-по иным основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

4.2. При условии предоставления Застройщиком банку (Эскроу-агенту) путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), разрешения на ввод в эксплуатацию Дома либо сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации депонируемая сумма перечисляется банком (Эскроу-агентом) на счёт р/с \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, как это предусмотрено кредитным договором.

4.3. Датой исполнения обязанности Участника по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта Участнику возникает только после полной оплаты Участником Цены. В случае просрочки Участником внесения любого или единственного платежа на Счет эскроу в счет оплаты Цены, срок передачи Объекта, указанный в п. 7.1. Договора, соразмерно отодвигается на календарное количество дней просрочки. При обстоятельствах, указанных в настоящем пункте Договора, для Застройщика не наступают последствия, предусмотренные ст. 6 Закона 214-ФЗ.

Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен порядок расчетов, предусмотренный разделом 4 Договора. Настоящим Застройщик информирует Участника о запрете перечисления денежных средств Участником в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, в нарушение порядка оплаты Цены, предусмотренного разделом 4 Договора. Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен этот запрет.

Участник обязуется компенсировать Застройщику все документально подтвержденные убытки, причиненные нарушением таких гарантии, запрета, нести ответственность за иные негативные последствия, возникшие в результате перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в счет оплаты Цены Договора. Положения настоящего абзаца не распространяются на расчеты Сторон по Договору после ввода Дома в эксплуатацию.

## **5. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ**

5.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке. Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участника) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Участника) простой копии настоящего Договора.

5.2. Депонент (Участник) обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участника (Депонента) о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу. Бенефициар (Застройщик) поручает (предоставляет полномочия) Депоненту (Участнику) передать банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу.

5.3. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.4. Депонент (Участник) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.5. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного

документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

5.6. Участник уведомлен и согласен, что срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) может быть продлен в установленном законом порядке. Настоящим Участник заверяет Застройщика о готовности выполнить все необходимые действия в целях изменения срока действия счета эскроу (срока условного депонирования) в порядке, предусмотренном законом, Договором и Договором счета эскроу. Депонент (Участник) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) необходимые для изменения срока действия счета эскроу (срока условного депонирования) документы.

## 6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

6.1. Права и обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик гарантирует, что Цена, предусмотренная п. 3.3. Договора, не подлежит изменению, за исключением случая, предусмотренного п. 3.4. Договора.

6.1.2. Застройщик обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора.

6.1.3. Застройщик обязуется передать Участнику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, проектной документации, с учетом возможных изменений, внесенных в нее, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

6.1.4. В целях сохранения целостности отделки общих помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в Доме, в связи с проведением ремонтно-отделочных работ Участником, Застройщик обязуется завершить ремонтно-отделочные работы в общих помещениях не позднее одного года с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

6.1.5. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить банку (Эскроу-агенту) скан-копию настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

6.1.6. В случае расторжения настоящего Договора по любой причине внесенные на Счет эскроу денежные средства банк (Эскроу-агент) перечисляет на банковский счет Участника (депонента) № \_\_\_\_\_, открытый в банке - Банк \_\_\_\_\_, лицензия Банка России № \_\_\_\_\_, к/с № \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, ИНН/КПП: \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, адрес: \_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_ (Ф.И. О. Участника) подтверждает, что счет, указанный в настоящем пункте, открыт на его имя и \_\_\_\_\_ (при необходимости) является получателем средств по этому счету.

6.1.7. В случае нарушения Участником сроков и порядка оплаты Цены, Застройщик вправе требовать уплаты неустойки. В случае неисполнения Участником обязанности по уплате Цены и/или суммы начисленной неустойки, Застройщик вправе обратиться в суд за защитой своих интересов. При этом, с Участника также могут быть взысканы судебные издержки, связанные с рассмотрением дела в суде, в результате чего общий размер взысканной суммы может превышать размер не исполненных Участником обязательств.

6.1.8. Застройщик вправе вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства до 10 числа месяца следующего за отчетным после внесения таких изменений.

6.1.9. Застройщик вправе самостоятельно вносить в проектную документацию Объекта недвижимости и/или Объекта долевого строительства архитектурные, структурные изменения в ходе строительства, а также заменить строительные материалы или оборудование, состав и тип инженерных сетей Объекта недвижимости, указанные в проектной документации, при условии, что по завершении строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности, будут отвечать требованиям проектной документации и настоящему Договору, а Объект долевого строительства пригоден в эксплуатации по своему целевому назначению.

6.1.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи в случаях, указанных в Законе 214-ФЗ.

6.2. Права и обязанности Участника:

6.2.1. Участник обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.2. Участник после государственной регистрации Договора и выполнения своих обязательств по оплате Цены и до момента принятия Объекта имеет право при наличии письменного согласия Застройщика уступить свои права и обязанности по Договору третьему лицу. Ввиду того, что на основании п. 3.4. Договора Цена считается оплаченной не полностью до момента уточнения Фактической площади Объекта после ввода Дома в эксплуатацию, государственная регистрация уступки прав и обязанностей по Договору допускается только при наличии письменного согласия Застройщика.

6.2.3. Участник обязуется принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке п. 7.1. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

6.2.4. После ввода Дома в эксплуатацию и в течение 10 (Десяти) календарных дней после подписания Акта приема-передачи или составления одностороннего Акта о передаче или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 7.4. Договора, Участник обязуется подписать с эксплуатирующей организацией соглашение о содержании и технической эксплуатации Дома (договор управления Домом).

6.2.5. Застройщик в счет своего вознаграждения, содержащегося в Цене, несет расходы по содержанию, техническому обслуживанию Объекта и оплате коммунальных услуг с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и до подписания Акта приема-передачи Объекта с Участником или составления одностороннего Акта или иного документа (п. 7.4. Договора) о передаче Объекта.

6.2.6. Участник обязуется не производить каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, в частности, не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перенос нагревательных, сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей, перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, производить устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширять жилые площади за счет вспомогательных помещений, производить ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, производить устройство или переоборудование существующих тамбуров), до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, а также до согласования проведения таких работ в соответствующих органах в полном объеме Участником долевого строительства. В противном случае Участник самостоятельно несет ответственность за возможные негативные последствия и связанные с этим риски производства указанных работ.

6.2.7. Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником каких-либо работ в Объекте, которые в соответствии с действующим законодательством являются незаконной перепланировкой или переоборудованием, гарантийный срок, указанный в п. 8.1. Договора, не действует в отношении части Объекта, затронутой такой перепланировкой или переоборудованием.

6.2.8. В случае нарушения Участником сроков и порядка оплаты Цены, Участник обязуется оплатить Застройщику неустойку, рассчитанную в соответствии с п.6. ст.5. Закона 214-ФЗ, в течение 5 рабочих дней с момента предъявления требования Застройщиком, либо в сроки, указанные в Акте приема-передачи (или одностороннем Акте приема-передачи), либо по письменному соглашению Сторон. При этом требование об оплате неустойки может быть направлено Застройщиком Участнику по почте заказным письмом с описью вложения или посредством отправки электронного письма на адрес электронной почты Участника, указанный в Договоре. В случае, если к моменту передачи Объекта неустойка не будет оплачена Участником, обязанность об оплате неустойки включается в Акт приема-передачи (или односторонний Акт приема-передачи).

6.2.9. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора предоставить банку (Эскроу-агенту) простую копию настоящего Договора, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

6.2.10. Участник обязан уведомить Застройщика в письменном виде (заказным письмом с уведомлением и описью вложения) в десятидневный срок (с момента изменения) об изменении почтового адреса и банковских реквизитов и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору. В случае неисполнения указанной обязанности все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу, считаются направленными Застройщиком должным образом.

6.2.11. Участник после передачи ему Объекта долевого строительства не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта, а также устанавливать кондиционеры в не отведенных на это проектом мест, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией, управляющей компанией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

6.2.12. Участник вправе знакомиться в офисе Застройщика с разрешением на строительство объекта недвижимости, технико-экономическими показателями строительства объекта недвижимости, заключением государственной (негосударственной) экспертизы проектной документации, проектной документацией, документами, подтверждающими права Застройщика на земельный участок.

6.2.13. Участник вправе пользоваться сайтом <http://наш.дом.рф> для ознакомления с размещенными Застройщиком в установленном действующим законодательством порядке документами и информацией, а также проектной декларацией в отношении Объекта недвижимости.

6.2.14. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства при обязательном наличии доказательств и подтверждений факта существования недостатков или не устранения Застройщиком, выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок, в случае, если указанные недостатки приводят к невозможности эксплуатации Объекта строительства по своему целевому назначению, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона.

6.2.15. Участник долевого строительства не вправе отказываться от подписания передаточного акта при отсутствии у него достаточных и подтвержденных доказательствами оснований, установленных действующим законодательством, к такому отказу, а также в случае, если выявленные недостатки не приводят к непригодности Объекта строительства для предусмотренного договором использования.

## **7. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

7.1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в срок **не позднее третьего квартала 2025 г.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении (или иным способом, в том числе посредством направления электронного письма, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, на адрес электронной почты Участника, указанный в Договоре, если такой способ уведомления Участника установлен законом или подзаконным правовым актом) сообщение о завершении строительства Дома, о готовности Объекта к передаче и о сроке, в течение которого Участник обязан принять Объект по указанному в Договоре адресу, или вручает сообщение под расписку Участнику (либо представителю Участника).

Учитывая, что целью заключения настоящего Договора Участником является скорейшее получение Объекта в собственность, руководствуясь пунктом 3 статьи 8 Закона 214-ФЗ, Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику Объекта досрочно, при условии получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником своих обязательств по Договору. В указанном случае Застройщик направляет Участнику



сообщение о новом сроке передачи Объекта; а после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию направляет Участнику сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта к передаче. Участник настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством надлежащего качества объекта недвижимости в целом, соответствие строительным нормам и правилам, проектной документации с внесенными в нее изменениями на дату ввода Объекта в эксплуатацию.

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи, либо Акту-приема передачи, составленному Застройщиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим законодательством и Договором.

7.2. Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном п. 7.4 Договора.

7.3. Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

7.4. При уклонении Участника от принятия Объекта в порядке, установленном п. 6.2.3 Договора или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик, по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний Акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам передаточного акта либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона 214-ФЗ в предусмотренный Договором срок.

7.5. При наличии у Участника каких-либо замечаний к Объекту, Стороны одновременно с актом подписывают Приложение к акту с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Объекту.

Основаниями для отказа от приемки Объекта могут являться только существенные недостатки Объекта, которые делают Объект не пригодным к эксплуатации, безосновательный отказ от приемки Объекта недопустим.

По соглашению сторон не является основанием для отказа в приемке Объекта недостатки, указанные в Приложении № 3 настоящего договора.

7.6. В случае привлечения к определению качества Объекта (при передаче Объекта) специалиста (эксперта), который соответствует требованиям, установленным для данного лица в п. 8.1 настоящего договора, расходы по оплате услуг привлеченного специалиста несет Участник, указанные расходы Участнику Застройщиком не возмещаются.

## **8. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ОБЪЕКТА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 (Пять) лет. Срок службы Объекта равен Гарантийному сроку на Объект. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства в Доме в порядке, установленном Договором и действующим законодательством. По заявлению и в интересах Участника, Застройщик обязуется соблюдать обязательный для Сторон порядок выявления и устранения недостатков Объекта в гарантийный период. В случае обнаружения недостатков Стороны проводят совместный осмотр Объекта в согласованные Сторонами сроки, составляют акт осмотра Объекта, в котором фиксируют факт и причину возникновения недостатков.

При возникновении споров относительно наличия/характера/причины возникновения недостатков Стороны привлекают к осмотру независимого эксперта, обладающего специальными познаниями и

необходимой квалификацией (далее – «Эксперт»). Эксперт привлекается Сторонами в соответствии с условиями Договора после совместного осмотра Объекта в целях получения заключения Эксперта о наличии/ характере/ причине возникновения недостатков (далее – «Заключение»).

Под экспертом понимается лицо, обладающее специальными познаниями и необходимой квалификацией в области строительства или по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства, и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора с юридическим лицом, которое является членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Участник Уведомлен о том, что, в случае не устранения Застройщиком зафиксированных в акте осмотра недостатков в установленный в соответствии с Договором срок, Участник вправе обратиться в суд. Недостатки, указанные Сторонами в акте осмотра, подлежат устранению в течение 45 дней с момента составления такого акта или с момента получения Сторонами Заключения, если больший срок для устранения недостатков не будет установлен Участником, соглашением Сторон и/или законом/Постановлением Правительства РФ.

8.2. Участник уведомлен и согласен, что Застройщик не несет ответственности за недостатки Объекта, возникшие вследствие нормального износа (в т.ч. усадки Дома), нарушения обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта, либо вследствие ненадлежащего ремонта Объекта, проведенного Участником (привлеченными им третьими лицами).

Участник уведомлен, что в случае не предоставления Участником Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект для устранения выявленных недостатков или для составления акта осмотра Участник не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены Договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

8.3. Если в соответствии с законодательством РФ предоставленный для строительства Дома Земельный участок или право аренды Земельного участка, а также строящийся на этом Земельном участке Дом находится в залоге Участника, настоящим Участник дает свое согласие Застройщику на осуществление следующих действий:

1) на передачу (переход) к правопреемнику Застройщика, созданному в результате процедуры реорганизации: права аренды Земельного участка, права собственности на Земельный участок, права аренды на земельные участки, образованные из вышеуказанного Земельного участка, в том числе в результате реорганизации Застройщика, строящиеся (создаваемые) на Земельном участке многоквартирные дома и иные объекты, находящиеся в силу закона в залоге у залогодержателя в связи с заключением Договора;

2) на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения, выдела из Земельного участка, уточнение и изменение границ, изменение площади Земельного участка, формирование частей Земельного участка и земельных участков, образованных из исходного земельного участка и передачу их в пользование на условиях аренды, на праве собственности или по иным сделкам третьим лицам, и на совершение иных действий, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, Участник наделяет Застройщика полномочиями по формированию из Земельного участка земельного участка, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и его оформление, в котором находится объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор.

Участник выражает согласие на переход залога при преобразовании Земельного участка только на земельный участок или на право аренды земельного участка, формируемого для эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится объект долевого строительства, в отношении которого заключен Договор. Участник выражает согласие на прекращение залога Земельного участка или права аренды Земельного участка при преобразовании Земельного участка в отношении иных образованных земельных участков, за исключением залога земельного участка или права аренды на земельный участок, формируемый для эксплуатации многоквартирного дома, в котором находится Объект, в отношении которого заключен Договор;

3) на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника, необходимых действий для постановки образованных земельных участков на кадастровый учет, учета изменений характеристик объектов недвижимости, постановку на кадастровый учет частей Земельного участка и частей образованных из исходного земельных участков, оформление права собственности на вновь образованный (ые) земельный (ые) участок/участки, дополнительное соглашение к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, в уполномоченном органе государственной власти г. Хабаровска, государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды Земельного участка и/или новых договоров аренды земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации договоров и ограничений/обременений в пользу третьих лиц в отношении частей земельного участка и частей земельных участков, образованных из исходного, государственной регистрации залога земельного участка или права аренды земельного участка в силу закона в пользу участников долевого строительства, внесения изменений или прекращения залога, проведение Застройщиком всех необходимых мероприятий по изменению Земельного участка, включая (но не ограничиваясь) – подготовку и согласование межевых планов земельных участков, внесение необходимых изменений/сведений об изменении Земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости (путем подготовки, согласования и предоставления в уполномоченный орган власти межевого плана(ов) участка), выпуск необходимых распорядительных документов органами власти;

4) на передачу в залог Земельного участка/права аренды Земельного участка, а также земельных участков/права аренды земельных участков, образованных из Земельного участка, и строящегося (создаваемого) на Земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе на залог в пользу уполномоченного банка, который осуществляет прием денежных средств от Участника (залогодержателя) на счета эскроу.

Участник подтверждает, что данные в настоящем пункте Договора согласия действуют в течение 10 (Десяти) лет с момента их получения.

8.4. Настоящим Участник дает согласие на внесение изменений в проектную документацию в ходе строительства, а также на замену строительных материалов или оборудования, состава и типа инженерных сетей Объекта недвижимости, указанных в проектной документации в части помещений в Доме, не являющихся частями Объекта и предназначенных для обслуживания более одного помещения в Доме, помещений, не принадлежащих отдельным собственникам и предназначенных для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Доме, а также в части архитектурного облика Дома, при условии, что такие изменения не затрагивают право потребителя на получение необходимой и достоверной информации о предлагаемой услуге (работе), не влияют на цену и площадь объекта долевого строительства, существенно образом не влияют возможность их правильного выбора, установленной [ст. 8](#), [ст. 10](#) Закона РФ "О защите прав потребителей", [ст. 732](#) ГК РФ, не ухудшают качество Объекта, а по завершении строительства и ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности, будут отвечать требованиям проектной документации и настоящему Договору, а сам Объект долевого строительства пригоден к эксплуатации по своему целевому назначению.

8.5. Участник дает согласие на осуществление реорганизации Застройщика по решению его учредителей (участников) или органа юридического лица, уполномоченного на то учредительным документом.

8.6. Участник уведомлен и согласен, что Дом (включая его архитектурный облик) является произведением архитектуры и объектом авторского права, в отношении которого осуществляется авторский надзор. Изменение архитектурного облика Дома запрещено и является существенным нарушением норм закона. Участник обязуется не нарушать архитектурный облик Дома, в т.ч. посредством проведения несогласованных в установленном законом порядке работ по демонтажу / переносу внешних декоративных элементов фасада; остекления летних помещений, изменения существующего типа остекления на другой тип (что выражается в т.ч. в замене безрамных оконных блоков на блоки с рамами, замене внешних частей профилей оконных блоков определенного цвета на профили иного цвета); размещения внешних блоков кондиционеров вне мест, предназначенных для их размещения. Внешние декоративные элементы, а также иные конструкции, расположенные со стороны наружных стен Дома, входят в состав общего имущества собственников помещений в Доме,

изменение которого без получения согласия иных собственников помещений в Доме запрещено. В случае выявления нарушения Участником (или собственником Объекта) архитектурного облика дома, Участник обязан устранить нарушение и уплатить Застройщику штраф в размере 5 (пять) % от Цены Договора в течение 5 рабочих дней с момента предъявления требования. Участник обязуется застраховать за свой счёт стеклянные витрины и двери от противоправных действий третьих лиц.

8.7. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются при нарушении Участником инструкции по эксплуатации Объекта, а управляющей компанией (ТСЖ) инструкции по эксплуатации дома, а также при несоблюдении Участником или управляющей компанией (ТСЖ) требований, содержащихся в Постановлении Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации. С момента государственной регистрации Договор становится обязательным для заключивших его Сторон.

9.2. В случае расторжения договора по инициативе Участника (за исключением случаев, предусмотренных ст. 9 Закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов"), Участник обязан уплатить Застройщику 100 000 (сто тысяч) рублей, в порядке возмещения расходов Застройщика, связанных с заключением и расторжением договора участия в долевом строительстве.

9.3. Изменения и дополнения к Договору оформляются двусторонними дополнительными соглашениями, подлежащими обязательной государственной регистрации. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений Стороны уплачивают по правилам ч. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ.

9.4. Стороны согласовали, что к обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых Стороны не несут ответственности. Такими обстоятельствами Стороны считают в т.ч. наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

9.5. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем с описью вложений и уведомлениями о вручении по адресам для уведомления, указанным в Договоре. В случае если разногласия и споры не могут быть разрешены Сторонами в срок, предусмотренный законом, они разрешаются в предусмотренном действующим законодательством РФ порядке в суде общей юрисдикции (для физических лиц) или арбитражном суде (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) (договорная подсудность).

9.6. **Вариант для онлайн регистрации (выбор при заключении ДДУ):** Настоящий Договор подписывается усиленными квалифицированными подписями Сторон, подлежит государственной регистрации посредством автоматизированной системы, представляющей собой информационный ресурс в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», используемый для направления пакета документов в электронной форме на государственную регистрацию в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

**Вариант для оффлайн-регистрации (выбор при заключении ДДУ):** Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.7. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.06 №152-ФЗ "О персональных данных" (далее—"152-ФЗ") Участник заявляет согласие на обработку и использование Застройщиком его персональных данных ("пд"), в том числе ФИО; пол, дата и место рождения; гражданство, наименование/ серия/ номер документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи и выдавшем органе; адрес регистрации/ пребывания/ проживания, адрес для корреспонденции, электронный адрес, телефон, семейное положение, реквизиты брачного контракта (при наличии), сведения о родственниках (если применимо), ИНН, СНИЛС, иные предоставленные Покупателем пд и документы, их удостоверяющие. Под обработкой пд Стороны понимают действия,

совершаемые с использованием средств автоматизации или без таковых, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (посредством сети Интернет или иным образом) третьим лицам, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение пд. Обработка пд Участника производится в целях заключения, регистрации, исполнения Договора (в том числе в целях проведения расчетов по Договору, привлечения кредитных средств для оплаты Цены (если применимо), выполнения мероприятий, поименованных в разделе 8 Договора, передачи данных в управляющую организацию по Дому, регистрации права собственности Участника на Объект, выпуска усиленной квалифицированной подписи, доставки/ пересылки документов, выполнения иных действий в указанных в Договоре целях), продвижения товаров и услуг, проведения исследований (в том числе в очном формате и/или в формате вопросов, анкетирования по телефону, направления писем на адрес электронный почты и по иным каналам связи) по удовлетворенности Участника качеством работы/ товаров/ услуг Застройщика/ управляющей организации по Дому и/или Операторов (далее – "Цели"). Обработка пд Участника осуществляется Застройщиком в объеме, который необходим для достижения каждой из Целей. Также Участник настоящим подтверждает своё согласие на направление Застройщиком в адрес Участника рекламной информации о проводимых Застройщиком и/или аффилированными Застройщику лицами рекламных акциях, посредством корреспонденции на почтовый адрес, адрес электронной почты и/или номер мобильного телефона Участника. Участник подтверждает, что уведомлен о необходимости обработки пд в обозначенных Целях и о юридических последствиях отказа предоставить пд и согласия на их обработку. Участник подтверждает, что ему разъяснены и понятны положения закона № 152-ФЗ, перечень пд, согласие на обработку которых предоставлено в соответствии с настоящим пунктом, способы и цели обработки пд. Данные согласия действуют в течение срока хранения пд, составляющего десять лет с момента их получения. В случае если Договор подписывается с согласия представителя Участника или представителем от имени Участника, представитель дает аналогичные указанным в настоящем пункте заверения и согласия на обработку пд, при этом представитель гарантирует и подтверждает, что Участник уведомлен и согласен с обработкой Застройщиком и Операторами, его пд, ознакомлен с текстом настоящего согласия, цели и способы обработки пд Участнику разъяснены и понятны. Для целей настоящего пункта дача согласия на обработку и использование пд Застройщиком, Оператором, их правопреемниками означает согласие на обработку, использование пд в порядке и в объеме, указанных в настоящем пункте, представителями (работниками) обозначенных выше лиц.

9.8. При подписании Договора Стороны подтверждают, что они обладают полномочиями на подписание Договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, **а также то, что Участник ознакомился (для физических лиц) с Правилами совершения операций по счетам эскроу физических лиц в \_\_\_\_\_, (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) Условиями открытия и ведения специальных банковских счетов эскроу в валюте Российской Федерации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в \_\_\_\_\_, опубликованными на сайте Эскроу-агента в сети «Интернет» по адресу \_\_\_\_\_.**

9.9. В случае изменения юридического, фактического адреса, почтового адреса или обслуживающего банка Стороны обязаны в трехдневный срок уведомить об этом друг друга в письменном виде.

9.10. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает, что ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту недвижимости, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика. Участнику понятно содержание данных документов.

Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием, которых осуществляется потребление коммунальных услуг и электрической энергии).

Участник уведомлен о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение проектной общей площади квартиры. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которой осуществляется

строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в сети интернет Единой информационной системе жилищного строительства.

Участник осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Здания, не производить своими или привлеченными силами другие работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Здания (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих конструкциях, закрытых конструкциях и на фасаде Здания. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление и эксплуатацию здания.

Настоящим Участник, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

## 10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

**Участник:**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Атлант 27»  
68000, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Истомина, дом 14, помещ. 01 (1-2, 4-24),  
ОГРН 1232700005218, ИНН/КПП 2700008489/270001001,

## 11. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

**ООО «СЗ «Атлант 27»**

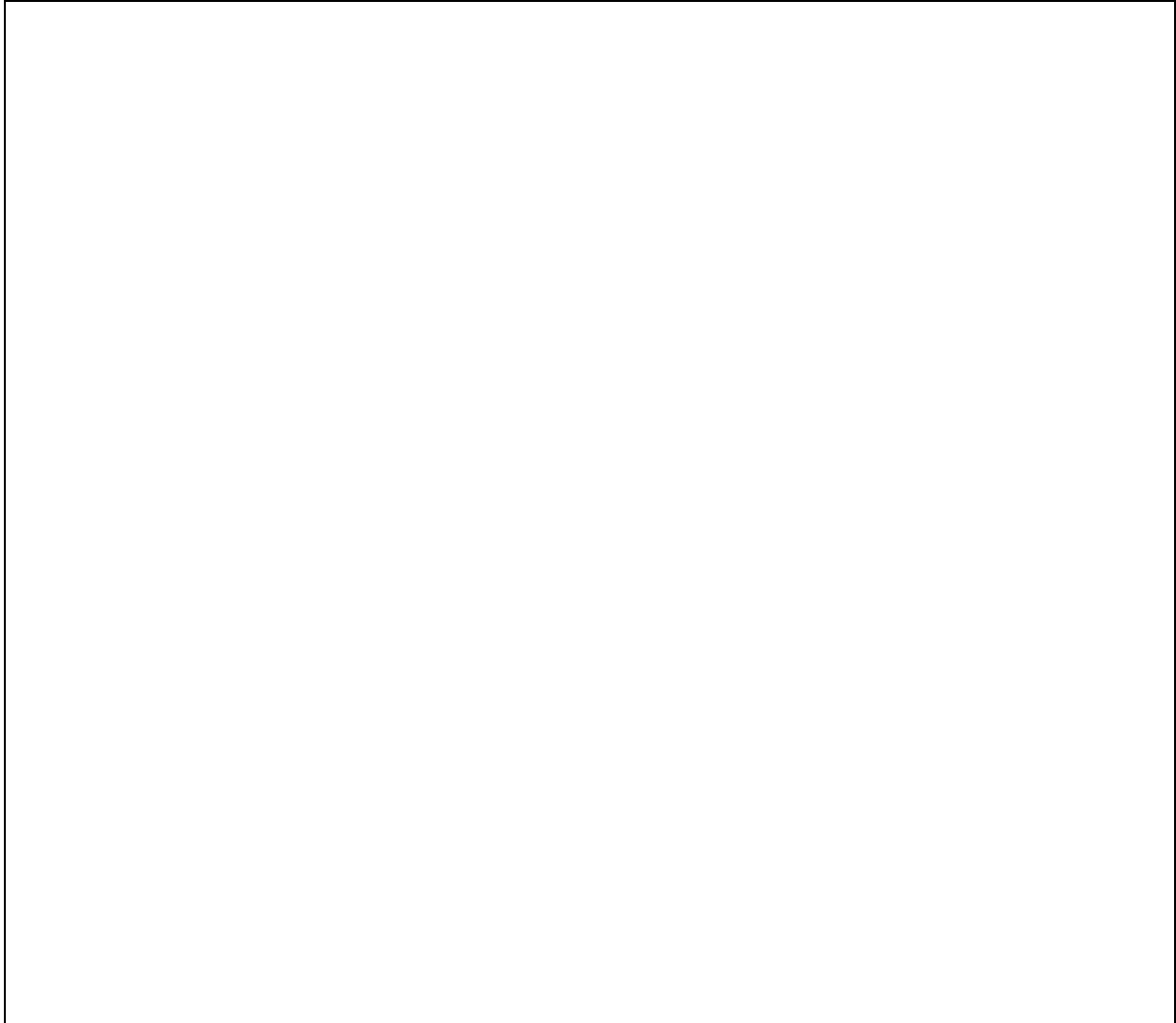
**Участник**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Баев Н. А. /

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

**ПЛАН**



\_\_\_\_\_ комнатная квартира (жилое помещение), с условным номером (код помещения) \_\_\_\_\_

**ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик**  
**ООО «СЗ «Атлант 27»**

**Участник**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Баев Н. А. /

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

В типовую отделку Объекта, выполняемую Застройщиком, входит выполнение следующих видов работ:

1. Установка пластиковых окон с 2-х-камерным стеклопакетом с видимым монтажным швом, подоконников.
2. Монтаж перегородок, ограничивающих санузлы.
3. Монтаж системы отопления квартиры с установкой радиаторов и распределителей тепла.
4. Монтаж сетей электроснабжения до квартирного щитка.
5. Установка двухтарифного прибора учета электроэнергии в этажном щитке.
6. Монтаж системы водоснабжения до приборов учета, с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения и запорной арматуры.
7. Монтаж стояка/стояков канализации.
8. Гидроизоляция плиты перекрытия в санузлах и ванных комнатах.
9. Монтаж системы пожарных извещателей.

В дополнительную отделку Объекта, выполняемую Застройщиком, входит выполнение следующих видов работ:

1. Стяжка пола
2. Монтаж теплого пола.
- 3.
- 4.

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**  
**ООО «СЗ «Атлант 27»**

**Участник**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ / Баев Н. А. /

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



### Приложение № 3

к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ 2023 года

По соглашению сторон не является основанием для отказа в приемке объекта долевого строительства и не являются гарантийным случаем следующие недостатки:

- присутствие окалин на окнах суммарной площадью не более 10 кв.см на 1 кв.м;
- наличие пены, строительного раствора на окнах, радиаторах, входных дверях;
- иные загрязнения, удаление которых не влечет замены строительных элементов;
- наличие продувания монтажного шва оконного или балконного изделия до фиксации гидро-пароизоляции и устройства откосов;
- присутствие защитной пленки на оконных (балконных) изделиях;
- перепад уровня/плоскости стены (ступенька) по горизонтали между монолитной конструкции (пилоном) и стеной из газобетонных блоков;
- выпирание из плоскости стены закладных, которые обеспечивают устойчивость стен из газобетонных блоков;
- отсутствие штукатуреного покрытия стен, отсутствие стяжки пола; (если данные работы прямо не были предусмотрены приложением № 2 к ДДУ);
- отклонение труб отопления, водоснабжения, канализации от вертикали до 3° на 1 метр длины;
- максимальный размер раковины на поверхности бетона до 20мм на 1 м<sup>2</sup>;
- максимальный размер выступа или впадины на поверхности бетона не более 7 мм на 1м<sup>2</sup>;
- отклонение рядов кирпичной (газоблока) кладки от горизонтали на 1 м длины стен 10 мм;
- изменение размеров сечения вент. каналов +/- 20 мм;
- незначительный набрызг расплавленного металла на стенах, либо перекрытиях в местах проведения сварочных работ;
- смещение стен и колонн от разбивочных осей до 10 мм;
- толщина монтажного шва оконного и балконного изделия до 7 см;
- выпирание кладочной сетки в кирпичной (газоблока) кладки;
- наличие усиления стены/перекрытий в виде металлических конструкций, в случае, если они предусмотрены проектным решением;
- волосяные трещины в защитном покрытии звукоизоляции пола;
- наличие наплывов на потолке, следов от опалубки на потолке, перепады на потолке до 1 см;
- отклонение от геометрии ограждения балконов, следы раствора;
- трещины по стяжке пола с шириной раскрытия менее 1 мм, возникшие в результате усадки растворной смеси; (если данные работы прямо не были предусмотрены приложением № 2 к ДДУ);
- отсутствие телефонного, телевизионного кабеля;
- отсутствие воды и отопления до момента передачи жилого дома в УК;
- отсутствие входной, межкомнатных дверей (если их монтаж прямо не предусмотрен приложением № 2 к ДДУ);
- необрезанные (выступающие) части металлических закладных, в случае, если их обрезка не влияет на их функциональность;
- отсутствие регуляторов давления ХВС и ГВС (если их монтаж прямо не был предусмотрен приложением № 2 к ДДУ);
- незначительные загрязнения конвекторов системы отопления строительным раствором, которые могут возникнуть в процессе работ по оштукатуриванию стен;

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**  
**ООО «СЗ «Атлант 27»**

**Участник**

Генеральный директор

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

\_\_\_\_\_/ Баев Н.А. /

