

ДОГОВОР

участия в долевом строительстве жилья № _____

г. Орел

СТОРОНЫ:

ПАО "Специализированный застройщик "Орелстрой", именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны и (года рождения), _____, именуемый (мая) в дальнейшем **Участник долевого строительства или Дольщик** с другой стороны; вместе именуемые Стороны;

ЗАКЛЮЧИЛИ НАСТОЯЩИЙ ДОГОВОР О НИЖЕСЛЕДУЮЩЕМ:

1. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.1. Объектом долевого строительства по настоящему договору в соответствии с Проектной документацией является жилое помещение – _____комнатная квартира, обозначенная в Плане объекта долевого строительства (графическая форма) под номером _____, общей площадью согласно проекта _____ кв.м. (в общую площадь жилого помещения согласно ЖК РФ не включается площадь лоджий, балконов) на _____ этаже **СЕМНАДЦАТИ** этажного **ДВУХ** секционного многоквартирного дома, (далее - **Квартира**) по строительному адресу: Орловская область, городской округ город Орел, город Орел, улица Раздольная, дом 11а (далее – «Многokвартирный Дом»). По проекту **Квартира** имеет лоджию площадью _____ кв.м. План объекта долевого строительства (Квартиры), отображает в графической форме расположение по отношению к друг другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования).

План объекта долевого строительства - Приложение № 1 к настоящему договору является неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Основные характеристики Многоквартирного Дома указаны в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Основные характеристики объекта долевого строительства (Квартиры) указаны в Приложении №3, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора. Описание объекта долевого строительства указано в Приложении №4, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.3. По настоящему договору **Дольщик** обязан оплатить **Застройщику** общую площадь **Квартиры**, а также площадь лоджии (балкона). Сумма общей площади **Квартиры** и площади лоджии (балкона) в дальнейшем по настоящему договору именуется Общая Приведенная Площадь или Оплачиваемая Площадь. Общая Приведенная Площадь по настоящему договору определяется согласно утвержденному проекту. При этом площадь лоджий исчисляется с коэффициентом 0,5, а площадь балконов, исчисляется с коэффициентом 0,3 Общая Приведенная (Оплачиваемая) Площадь согласно проекта по настоящему Договору составляет _____ кв.м.

1.4. При расхождении размеров Общей Приведенной Площади (по проекту) и площади Общей Приведенной фактической (в построенном доме) на момент передачи **Квартиры** **Дольщику** действуют нижеследующие правила. Исходя из нормы права, изложенной в подпункте 2 пункта 1.1. части 1 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее ФЗ № 214-ФЗ), Стороны договорились, что в случае разницы между проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, и фактической площадью (в построенном доме) в размере не превышающем 1(Один) квадратный метр перерасчет цены договора не производится. В случае возникновения разницы более чем на 1 (Один) квадратный метр в сторону увеличения или уменьшения между фактической площадью передаваемого построенного объекта долевого строительства и проектной площадью, указанной в разделе 1 настоящего договора, производится перерасчет Цены договора исходя из фактической Общей Приведенной Площади **Квартиры** и цены, действующей на момент заключения настоящего договора (для выявления параметров расхождения фактическая площадь лоджий /балконов/ берется с применением коэффициентов, указанных в п.1.3. настоящего договора). При этом значение Общей Приведенной Площади (в том числе значение Оплачиваемой площади лоджий, балконов) округляется до 0,1

квадратного метра по общепринятым математическим правилам.

При возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону увеличения Дольщик оплачивает такую разницу в увеличении площади на расчетный счет Застройщика в следующий срок: с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. При возникновении разницы более чем на 1 (Один) кв.м. в площадях (фактической по отношению к проектной) в сторону уменьшения, Застройщик возмещает (оплачивает) такую разницу в уменьшении площади Дольщику в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Дольщиком соответствующего письменного заявления Застройщику. В заявлении Дольщика должны быть указаны точные реквизиты счета для перечисления денежных средств.

1.5. Строительство многоквартирного жилого дома, в состав которого входит Квартира, осуществляется на основании разрешения на строительство №57-301000-31-2023 от 07.07.2023 г., на земельном участке площадью 7312,0 кв.м., с кадастровым номером 57:25:0000000:138 по адресу (местоположение): Российская Федерация, Орловская область, городской округ город Орёл, ул.Раздольная, земельный участок 11а (далее – Земельный участок). Застройщик владеет Земельным участком на праве аренды.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

2.1 По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **Многоквартирный Дом**, в состав которого входит **Квартира** и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Многоквартирного дома**, передать **Квартиру Дольщику**, который обязуется уплатить указанную в настоящем договоре **Цену** и принять в **собственность**, **Квартиру** по правилам настоящего договора.

2.2 После окончания строительства Многоквартирного Дома ему будет присвоен **почтовый** адрес, который может не совпадать со **строительным** адресом.

2.3 Информация о деятельности **Застройщика** и проектная декларация размещены в сети «Интернет» на сайте: www.orelstroy.ru и в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства (www.НАШ.ДОМ.РФ).

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЕТОВ.

3.1 Цена Договора на дату его заключения составляет (___ рублей 00 копеек) рублей из расчета (___ рублей 00 копеек) рублей за 1 (Один) кв. м. **Общей Приведенной (Оплачиваемой) Площади Квартиры.**

3.2. В **Цену договора** входит возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплата услуг Застройщика.

Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего договора производится Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1 Банк эскроу-агент: **Банк ВТБ (ПАО).** Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит.А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

3.3.2 Депонент: ;

3.3.3 Размер депонируемой суммы: (___ рублей 00 копеек)

3.3.4 Срок условного депонирования: до **31.12.2025.**

3.3.5 Бенефициар: Публичное акционерное общество "Специализированный застройщик "Орелстрой"

3.3.6 Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

3.3.7 При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика: номер расчетного счета: ____.

3.4 Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в срок не позднее (____) **рабочих** дней, с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Если регистрирующий орган осуществит государственную регистрацию настоящего договора ранее планового срока (даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора) и Дольщик не будет информирован об этом, то Дольщик обязан уплатить указанную сумму в течение (____) **рабочих дней** с даты окончания срока регистрации, указанного в Расписке (Описи) регистрирующего органа о получении документов на государственную регистрацию настоящего договора.

3.5 Обязательство Участника долевого строительства по оплате Договора считается исполненным с момента зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.6 В случае нарушения обязательств по оплате **цены договора** (по правилам п.3.3, п.3.4 настоящего договора), на просроченную сумму начисляется неустойка в размере 1/300 ставки ЦБ РФ за каждый день просрочки. Неустойка начисляется со дня следующего за днем, в котором Дольщик обязан согласно п.3.3, п.3.4 настоящего договора уплатить Застройщику **цену Договора**.

При этом, просрочка Дольщиком оплаты цены договора дает Застройщику право на расторжение настоящего договора в одностороннем порядке по правилам, указанным в законе и настоящем договоре.

3.7 После заключения настоящего договора **Застройщик** ведет учет внесенных платежей. Датой внесения платежей Дольщиком является дата зачисления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.8 Просрочка платежей **дает** право **Застройщику** на взимание с Дольщика неустойки и (или) расторжение настоящего договора, в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

4.1. Застройщик вправе:

4.1.1 Самостоятельно определять необходимость совершения тех или иных действий для достижения цели настоящего договора и совершать эти действия;

4.1.2 Досрочно передать объект долевого строительства (Квартиру) Дольщику;

4.1.3 В случае нарушения сроков и порядка уплаты **Цены договора**, а также, в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор по правилам, установленным действующим законодательством и настоящим договором.

4.2. Застройщик обязан:

4.2.1 В предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного Дома передать **Квартиру Дольщику** по Акту приема-передачи в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Обязанность передать **Квартиру** возникает у Застройщика только при условии полной оплаты Дольщиком Застройщику **Общей Приведенной (Оплачиваемой) Площади** и исполнения Дольщиком всех иных обязательств по правилам настоящего договора;

4.2.2 О завершении строительства (создания) Многоквартирного Дома и о готовности **Квартиры** к передаче Дольщику Застройщик обязан направить Дольщику **Уведомление** в соответствии с договором, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия **Квартиры** и о следующих последствиях бездействия Дольщика:

- при уклонении Дольщика от принятия **Квартиры** в предусмотренный настоящим договором срок **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, указанного в **Уведомлении** для передачи **Квартиры**

Дольщику, вправе составить односторонний акт о передаче **Квартиры** (за исключением случая досрочной передачи **Квартиры**). При этом риск случайной гибели **Квартиры** признается перешедшим к Дольщику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего акта о передаче **Квартиры**. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о доставке Уведомления Дольщику (момент доставки почтой Уведомления Дольщику определяется действующими почтовыми правилами), либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу. При этом, Уведомление должно быть направлено по почте или вручено Дольщику лично под расписку. Принятие Дольщиком **Квартиры** и оформление права собственности Дольщика на **Квартиру** может осуществляться уполномоченным представителем Дольщика по **Доверенности**.

4.2.3 Передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.3 Дольщик вправе:

4.3.1 Досрочно выплатить **Цену договора**;

4.3.2 При условии выполнения своих обязанностей по настоящему договору получить в собственность **Квартиру**.

4.4. Дольщик обязан:

4.4.1 Зарегистрировать настоящий договор в порядке, предусмотренном разделом 5 настоящего договора;

4.4.2 Уплатить обусловленную настоящим договором **Цену**;

4.4.3 В установленный в **Уведомлении** срок прибыть в офис Застройщика по адресу, указанному в настоящем договоре, с комплектом необходимых документов, указанных в тексте **Уведомления** (в том числе: Доверенность на представителя Дольщика,) и принять **Квартиру** путем подписания **Акта приема-передачи**;

4.4.4 Нести ответственность за содержание и охрану **Квартиры**, нести риск случайной гибели или случайного повреждения **Квартиры** и находящегося в ней оборудования, осуществлять за свой счет оплату коммунальных услуг с момента подписания **Акта приема-передачи Квартиры и в иных случаях, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством**;

4.4.5 Своевременно письменно извещать Застройщика об изменении адреса регистрации, почтового адреса, паспортных данных, платежных и иных реквизитов. В случае несообщения об указанных изменениях риск возможных неблагоприятных последствий и убытков возлагается на Дольщика.

4.4.6 При передаче объекта долевого строительства ознакомиться с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Подписание акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства (**Квартира**) Дольщику считается согласием с соблюдением правил инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.4.7. Ознакомиться со Стандартом производства и приемки отделочных работ, распространяющим своё действие на приемку результатов отделочных работ, систем инженерно-технического обеспечения и инженерного оборудования в многоквартирных домах, построенных Застройщиком (далее по тексту – Стандарт производства и приемки отделочных работ) в редакции № 1, действующей с «31» августа 2023 г., размещенным на официальном веб-сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: <https://orelstroy.ru/docs/standarts> в разделе «Стандарты отделки».

5. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.

5.1 В соответствии с действующим законодательством настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

5.2 В течение 5 (Пяти) рабочих дней после подписания настоящего договора Стороны обязаны подать настоящий договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством, для проведения государственной регистрации в соответствующем регистрирующем органе. В случае, если Дольщик со своей стороны не подал все необходимые документы для регистрации настоящего договора в соответствующий регистрирующий орган в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего договора (факт подачи документов в регистрирующий орган подтверждается соответствующей Распиской (Описью) регистрирующего органа), либо подал документы не в полном объеме в указанный срок, считается что Дольщик отказался от заключения договора и **Квартира** является свободной от каких-либо прав на нее со стороны Дольщика.

5.3 Застройщик со своей стороны обязан совершать все необходимые действия для государственной регистрации подписанного настоящего договора.

5.4 При условии надлежащего исполнения настоящего договора Дольщиком после ввода в эксплуатацию Многоквартирного Дома Застройщик передает Дольщику Квартиру. Дольщик самостоятельно в дальнейшем регистрирует право собственности на Квартиру.

6. СРОКИ (строительства, приемки квартиры, гарантийный)

6.1 Плановый срок ввода Многоквартирного Дома в эксплуатацию: **2 квартал 2025 г.**

6.2 Срок передачи Застройщиком Квартиры Дольщику – **не позднее 31 декабря 2025 г.**

При этом в случае неявки Дольщика для приемки **Квартиры**, либо немотивированного отказа Дольщика от приемки Квартиры (в целях настоящего договора под немотивированным отказом от приемки квартиры понимается отказ, не обоснованный письменным доказательством отсутствие вины Дольщика в каких-либо действиях /бездействиях/ по настоящему договору) Застройщик не несет ответственности за несвоевременную передачу Квартиры.

6.3 Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры.

6.3.1 Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства равен **3 (трем) годам**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (**Квартиры**) Дольщику.

6.3.2 Гарантийный срок на отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет 1 (Один) год со дня подписания Акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры.

6.4. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства Проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору и Стандарту производства и приемки отделочных работ.

Порядок передачи Объекта долевого строительства Дольщику и требования к качеству внутренней отделки Объекта долевого строительства предусмотрены Стандартом производства и приемки отделочных работ, указанным в п. 4.4.7. настоящего договора, и условиями настоящего договора.

Подписанием настоящего договора Стороны подтверждают, что до заключения настоящего договора Дольщику была предоставлена возможность ознакомиться с содержанием и условиями Стандарта производства и приемки отделочных работ. Ввиду наличия у обеих Сторон возможности участвовать в определении условий настоящего договора, в том числе путем их рассмотрения и согласования, условия и требования, изложенные в Стандарте производства и приемки отделочных работ, применяются к отношениям Сторон, возникающим из настоящего договора, за исключениями, согласованными Сторонами в отдельном порядке. Если условия и требования, изложенные в Стандарте производства и приемки отделочных работ, вступают в противоречие с условиями, изложенными в настоящем договоре и (или) в иных документах, регулирующих требования к качеству внутренней отделки Объекта долевого строительства, Стороны будут руководствоваться условиями и требованиями, изложенными в Стандарте производства и приемки отделочных работ..

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта долевого строительства непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию), а также не позволяющих обеспечить изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающую отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях нестекляемых ограждающих конструкций и препятствующую накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома;

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таковых коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

6.5. В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недоделок/дефектов Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в указанном акте.

При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить о существенных недостатках, его несоответствии условиям Договора.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления или по электронной почте: dep.quality@orelstroy.ru. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на сайте egrul.nalog.ru в сети Интернет.

После получения Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 7 (Семь) рабочих дней, и позднее чем через 30 (тридцать) рабочих дней, с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы. По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях может приводиться ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков. При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения осмотра. Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

6.7. Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению её качества, или иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, не превышающий 90 (девяноста) календарных дней;

2) соразмерного уменьшения покупной цены Договора, которая определяется на основании локальной сметы и дефектной ведомости, подготовленных Застройщиком/независимым экспертом (в случае проведения независимой экспертизы) на основании совместного осмотра, проведенного Участником долевого строительства в порядке, установленном пунктом 6.6. настоящего Договора;

3) возмещения расходов участника долевого строительства на устранение недостатков.

6.8. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору **Сторона**, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные действующим законодательством и настоящим договором неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в порядке, установленном законом.

8. ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ ПЛАТЕЖИ И УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ.

8.1 До принятия собственниками помещений Многоквартирного Дома решения о выборе способа управления Многоквартирным Домом в целях обеспечения эксплуатации систем жизнеобеспечения, в том числе инженерных систем и технического обслуживания Многоквартирного Дома, Застройщик самостоятельно определяет эксплуатирующую организацию, осуществляющую техническое обслуживание Многоквартирного дома.

8.2 В соответствии с действующим законодательством России с момента подписания Дольщиком Акта приема-передачи Квартиры Дольщик обязан оплачивать коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию Многоквартирного Дома.

8.3. При приемке Квартиры Дольщик Обязуется не позднее даты подписания Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, составленного Застройщиком) заключить договор с управляющей организацией, осуществляющей функции управления Объектом, по которому надлежащим образом оплачивать коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, либо в случае избрания иного способа управления Объектом заключить все

необходимые для его обслуживания, эксплуатации и управления договоры. Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения Объекта с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе с даты составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства - независимо от даты регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения с управляющей компанией договора управления либо от договора обслуживания / эксплуатации при избрании иного способа управления Объектом не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по оплате коммунальных, эксплуатационных платежей и иных расходов, связанных с эксплуатацией жилого дома соразмерно площади Квартиры и соответствующей доли общего имущества в жилом доме с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, составленному Застройщиком).

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

9.1. После заключения настоящего договора все предыдущие переговоры и переписка между Сторонами теряют силу.

9.2. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика и кредитной организации только после уплаты им цены Договора, но не ранее _____ и не позднее _____ г.

9.2.1 В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал Договора уступки и копию паспорта нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в Договор на открытие счета эскроу.

9.2.2 В случае, если Участник долевого строительства уступил свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, и/или нарушил обязательства и/или сроки их исполнения, предусмотренные пунктом 9.2.1. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 30 (тридцать) процентов от цены Договора, указанного в п.3.1. Договора.

9.3. Дольщик не вправе производить в **Квартире** какие-либо работы, не предусмотренные утвержденным проектом, в том числе работы по изменению ее проектной планировки, возведению внутренних перегородок, внутренних инженерных коммуникаций, специальных работ до передачи **Квартиры Дольщику по Акту приема-передачи.**

9.4. Для осуществления государственной регистрации права собственности Дольщика на Квартиру Застройщик оказывает содействие Дольщику в форме консультаций.

9.5. Подписанием настоящего договора:

- Застройщик (Бенефициар) и Дольщик (Депонент) предлагают (адресуют оферту) ПАО ВТБ (далее - Банк) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО ВТБ, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО ВТБ и размещенных на официальном интернет-сайте Банка по адресу www.vtb.ru (далее – Правила), и соглашения о порядке взаимодействия, заключенного между ПАО ВТБ и Застройщиком.

- Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

9.6. Подписанием настоящего договора, Дольщик:

- дает свое согласие на последующий залог права аренды Земельного участка, на котором осуществляется строительство многоквартирного жилого дома и залог строящегося на этом земельном участке многоквартирного дома, банкам и иным кредитным организациям в соответствии с условиями кредитных договоров, в порядке, установленном Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004г. и Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Участник долевого строительства согласен с тем, что уведомление Дольщика о заключении последующего залога осуществляется Застройщиком путем размещения соответствующей информации на официальном сайте Застройщика указанном в п. 2.3 настоящего Договора и является надлежащим способом уведомления.

- дает свое согласие на раздел/ объединение/ выделение/ формирование нового земельного участка, уменьшение/увеличение и межевание Земельного участка. Образование земельных участков производится по усмотрению Застройщика;

- предоставляет Застройщику право вносить изменения в проектно-сметную документацию, в том числе, в части увеличения/уменьшения площади застройки здания, общей площади квартир, строительного объема, количества секций, этажности, количества этажей, площади помещений общего пользования, количества/общей площади помещений для хранения негорючих материалов, количества/общей площади нежилых встроенно-пристроенных помещений/подвалов/технических этажей, общей площади границ Земельного участка, а так же размещения подземного паркинга, ограждения территории забором с электромеханическими калитками и воротами (шлагбаумами) для въезда/прохода на территорию Многоквартирного дома, систем видеонаблюдения внутридомовой территории и мест общего пользования Многоквартирного дома, организации систем аудио- и/или видео- домофонной связи. Данные изменения не ставятся в зависимость от первоначальной проектно-сметной документации и не являются существенными изменениями проектной документации строящегося многоквартирного дома, в состав которых входит Квартира, дающими право Дольщику на расторжение настоящего Договора в соответствии с п. 1.1. ст.9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" №214-ФЗ от 30.12.2004 г., за исключением существенного изменения проектной документации объекта строительства в части допустимого изменения общей площади Квартиры;

- дает свое согласие на передачу инженерных сооружений, сетей и коммуникаций жилищного фонда в муниципальную собственность. Вышеуказанная передача производится по инициативе и решению Застройщика или иных лиц, уполномоченных на передачу инженерных сооружений, сетей, коммуникаций.;

- дает свое согласие на заключение между Застройщиком и МПП ВКХ «Орелводоканал», ПАО «Квадра» соглашений об установлении права ограниченного пользования (сервитута) земельного участка, на котором строится Многоквартирный Дом, в целях обеспечения строительства, реконструкции, эксплуатации, ремонта сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения.

- подтверждает, что ознакомился со Стандартом производства и приемки отделочных работ в редакции № 1, действующей с «31» августа 2023 г, распространяющим своё действие на приемку результатов отделочных работ, систем инженерно-технического обеспечения и инженерного оборудования в многоквартирных домах, построенных Застройщиком, размещенным на официальном веб-сайте Застройщика в сети Интернет по адресу: <https://orelstroy.ru/docs/standarts> в разделе «Стандарты отделки», понимает его текст, выражает свое согласие с ним и обязуется руководствоваться им, а также подтверждает, что он не содержит явно обременительных для Дольщика условий в понимании статьи 428 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.6.1 Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.5. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.5. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в п.9.6 Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по

Договору иному лицу положения п.9.6 Договора распространяются на Нового Участника долевого строительства. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

9.7. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Квартиры Дольщику обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.

9.8. Если после государственной регистрации настоящего Договора Дольщик не исполняет обязательства по оплате цены договора, что влечет предусмотренное Законом расторжение настоящего Договора на основании соглашения о расторжении договора или на основании ст.9 ФЗ 214-ФЗ **Дольщик** обязан возместить **Застройщику** убытки в размере уплаченной **Застройщиком** государственной пошлины в связи регистрацией Договора, внесения изменений в Договор, соглашения о расторжении Договора, а так же фактически понесенные **Застройщиком** расходы, связанные с заключением и исполнением Договора, в том числе расходы на осуществление государственной регистрации с использованием электронных сервисов. Если Дольщик самостоятельно не возместит вышеуказанные убытки **Застройщику**, **Застройщик** вправе взыскать их в судебном порядке.

9.9. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства ____ № ____, открытый в _____. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу, указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет.

9.10. Споры между Сторонами разрешаются путем переговоров или в судебном порядке, обязательно соблюдение досудебного претензионного порядка.

9.11. Все уведомления и обмен корреспонденцией между Сторонами производится в письменной форме путем вручения писем и уведомлений под роспись уполномоченному представителю Стороны либо направлением заказным письмом с уведомлением по адресам каждой из Сторон, указанной в настоящем договоре. При этом Сторона считается надлежаще уведомленной по истечении 10 (Десяти) дней с момента даты на почтовом штампе квитанции об отправке письма.

9.12. Ведение общих дел (включая отношения с третьими лицами) по строительству Многоквартирного **Дома**, в том числе привлечение других участников долевого строительства, осуществляется **Застройщиком** самостоятельно.

9.13. Настоящий договор составлен в **2 (двух)** подлинных экземплярах, из которых один передается Застройщику, второй экземпляр передается Дольщику.

10. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

ПАО "СЗ "Орелстрой", ИНН 5751005940, КПП 575101001, ОГРН 1025700764363

Юридический адрес: 302030, Орловская обл, Орёл г, Мира пл, дом № 7г

Фактический адрес: 302030, Орловская обл, Орёл г, Мира пл, дом № 7г

Банковские реквизиты : _____,

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (фамилия,инициалы)

Участник долевого строительства:

Т. _____

Застройщик:

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (фамилия, инициалы)

Участник долевого строительства:

Основные характеристики многоквартирного дома:

Адрес	Вид	Назначение	Количество этажей	Общая площадь, м2	Материал наружных стен	Материал поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности	Сейсмостойкость
Орловская область, городской округ город Орел, город Орел, улица Раздольная, дом 11а	Многоквартирный дом	Жилая	17	13 019	сборные железобетонные панели	сборные железобетонные	A	5 и менее баллов

Застройщик:

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (фамилия, инициалы)

Участник долевого строительства:

Основные характеристики объекта долевого строительства (квартиры № _____)

Номер	Назначение	Этаж	Общая площадь, м ²	Комнаты			Помещения вспомогательного использования			Лоджии, балконы	
				Количество, шт.	Условный номер комнаты	Площадь, м ²	Количество, шт.	Наименование	Площадь, м ²	Наименование	Площадь, м ²
X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

Застройщик:

_____ (должность) _____ (подпись) _____ (фамилия, инициалы)

Участник долевого строительства:

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с п.1.2 Договора участия в долевом строительстве жилья № _____
от __._____.20__ г. объект долевого строительства согласован сторонами с отделкой «__» и имеет
следующие характеристики:

Застройщик:

_____ (должность) _____ (подпись)
_____ (фамилия, инициалы)

Участник долевого строительства:
