

# Договор участия в долевом строительстве

№ \_\_\_/\_\_\_К6

г. Чита

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Радченко», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Прищеповой Натальи Михайловны, действующей на основании Устава и прав по должности, с одной стороны, и гр. \_\_\_\_\_, действующий на основании гражданских прав и обязанностей, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

## 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ

1.1. **Закон** - Федеральный закон РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. **Застройщик (Бенефициар)** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) Многоквартирного дома на Земельном участке на основании полученного Разрешения на строительство, Проектной декларации и Заключения о соответствии.

1.3. **Участник (Депонент)** – гражданин и (или) юридическое лицо, денежные средства которого привлекаются Застройщиком для строительства (создания) Многоквартирного дома, с целью возникновения в будущем у вышеуказанного лица права собственности на объект долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером: 75:32:020131:701, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кирова, 41Б; земельный участок с кадастровым номером 75:32:020131:64, расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кирова, д.41а.

1.5. **Многоквартирный дом** - Многоквартирный жилой дом по ул.Кирова, 41 в г.Чита (VI этап строительства) по адресу: Забайкальский край, городской округ «Город Чита», город Чита, улица Кирова, дом 41а.

1.6. **Разрешение на строительство** - документ, являющийся основанием для строительства Многоквартирного дома. Сведения о разрешении на строительство: № 75-32-14-2024 выдано 14.03.2024 г. Администрацией городского округа «Город Чита».

1.7. **Проектная декларация** - проектная декларация по объекту строительства, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства, размещена в Единой Информационной Системе Жилищного Строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

1.8. **Объект долевого строительства** – помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства, входящее в состав указанного многоквартирного дома, создаваемое с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче Участнику долевого строительства без внутренней отделки с выполненными в нем работами согласно Приложения № 1 к настоящему Договору после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.9. **Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей инвестируемой площади помещения (с учетом площади помещений вспомогательного использования – лоджий, балконов, веранд и террас), которая определяется в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом на дату подписания настоящего Договора.

1.10. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – сумма общей площади помещения и площади помещений вспомогательного использования (лоджий, балконов, веранд и террас), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных органом технической инвентаризации, и составления технического (кадастрового) паспорта на Многоквартирный дом.

1.11. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, удостоверяющий выполнение

строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.12. **Цена договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена настоящего Договора определяется как произведение размера фактической площади Объекта долевого строительства на цену 1 (одного) кв.м. площади Объекта долевого строительства.

1.13. **Условие привлечения денежных средств участников долевого строительства** - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона.

1.14. **Договор счета эскроу** - трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом на имя Участника долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

1.15. **Счет эскроу (Эскроу-счет)** - специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя Участника долевого строительства для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

1.16. **Депонируемая сумма / Депонированная сумма** – денежные средства, перечисляемые / перечисленные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты Цены договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

1.17. **Уполномоченный Банк (Эскроу-агент)** - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

1.18. Понятия и термины, перечисленные в настоящем разделе, применяются в указанных значениях Сторонами независимо от того, употребляются ли они в единственном или множественном числе, написаны они заглавными или прописными буквами, за исключением случаев, когда в настоящем договоре из смысла конкретного раздела или пункта прямо не вытекает иное значение.

1.19. Понятия и термины, не перечисленные в настоящем разделе, применяются в значениях, указанных в нормативно-правовых и нормативно-технических актах, за исключением случаев, когда в настоящем Договоре из смысла конкретного раздела или пункта прямо не вытекает иное значение.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренные Договором сроки своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить Многоквартирный жилой дом по ул.Кирова, 41 в г.Чита (VI этап строительства) по адресу: Забайкальский край, городской округ «Город Чита», город Чита, улица Кирова, дом 41а и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Объект долевого строительства (квартиру) с характеристиками, указанными в п.2.3. Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке, сроки и объеме, предусмотренные настоящим Договором, а также принять Объект долевого строительства в собственность в установленный Договором срок.

2.2. Общая площадь и номер Объекта долевого строительства (квартиры) подлежат уточнению при проведении технической инвентаризации многоквартирного жилого дома, необходимой для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства. Изменение общей площади Объекта долевого строительства возможно не более чем на 5 (пять) процентов от планируемой общей площади, указанной в п.2.3 настоящего Договора.

2.3. Проектные характеристики Объекта долевого строительства (квартиры):

планируемая общая площадь квартиры (без балконов, лоджий, веранд и террас)	_____ кв.м.
планируемая жилая площадь квартиры	_____ кв.м.
количество комнат	-
наличие лоджии	-
планируемая площадь лоджии	-
планируемая приведенная площадь лоджии	-
наличие балконов	-
планируемая площадь балконов	-
планируемая приведенная площадь балконов	-
место расположения квартиры	этаж ___, квартира №
строительные оси	__ / __
планируемая общая приведенная площадь квартиры (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд и террас)	_____ кв.м.
наличие (отсутствие) отделки	без отделки, установка перегородок, электропроводки осуществляются в соответствии с проектом

Расположение квартиры в многоквартирном доме, характеристики квартиры и многоквартирного дома отражены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.4. Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию: не позднее 31 декабря 2025 г.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК И СРОКИ ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЕЖЕЙ

3.1. Цена Договора определяется как произведение размера фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства (квартиры) на цену одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства (квартиры).

3.2. Цена одного квадратного метра инвестируемой площади Объекта долевого строительства (квартиры) составляет \_ ( ) рублей копеек.

3.3. Инвестируемая площадь Объекта долевого строительства (квартиры) составляет \_\_\_\_\_ кв.м., что на момент подписания настоящего Договора составляет денежную сумму в размере \_ ( ) рублей копеек.

3.4. Цена договора, указанная в п.3.3. настоящего Договора, подлежит изменению на суммы доплат (выплат) при увеличении (уменьшении) планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства (квартиры) по результатам инвентаризации квартиры уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации, необходимой для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства;

3.5. В случае увеличения (уменьшения) планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства (квартиры) Стороны для осуществления соответствующих доплат (выплат) в качестве расчетной единицы используют стоимость одного квадратного метра площади Объекта долевого строительства (квартиры), установленную п.3.2. настоящего Договора.

3.6.1. Стороны определили, что для целей осуществления взаиморасчетов по результатам инвентаризации Объекта долевого строительства (квартиры) используются данные инвентаризации, проведенной до выполнения работ по отделке/подготовке под отделку квартиры.

3.6.2. Стороны договорились, что в случае увеличения (уменьшения) планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства (квартиры) менее чем на 0,5 кв.м., соответствующие доплаты (выплаты) не производятся.

3.7. Все расчеты по настоящему Договору, в том числе штрафные санкции и возврат денежных средств Участнику долевого строительства, производятся исключительно в российских рублях.

3.8. Уплата цены по настоящему Договору производится в следующем порядке:

3.8.1. После государственной регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства в течение пяти банковских дней, вносит взнос в размере не менее 10 % от цены

настоящего Договора вплоть до полной цены настоящего Договора. Оплата оставшейся неоплаченной части цены по настоящему Договору производится в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему Договору), составленным исходя из размера первоначального взноса, но не позднее даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Участник долевого строительства вправе произвести расчеты с Застройщиком по настоящему Договору досрочно.

3.8.2. В случае увеличения планируемой общей приведенной площади Объекта долевого строительства (квартиры) по условиям п.3.4. настоящего Договора Участник долевого строительства обязан осуществить доплату в течение 1 (одного) месяца с момента получения соответствующего уведомления.

3.8.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-Агент: ПАО Сбербанк.

Депонент: Участник долевого строительства.

Бенефициар: Застройщик.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 3.8.1 настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30 июня 2026 г.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: документы, подтверждающие возникновение оснований для передачи Застройщику денежных средств, находящихся на счете эскроу, предоставляются в соответствии с требованиями части 6 статьи 15.5 Закона в порядке, предусмотренном договором счета эскроу.

Адрес, реквизиты Бенефициара (Застройщика) для перечисления Депонируемой суммы Эскроу-агентом указаны в разделе настоящего Договора - «Адреса и реквизиты сторон».

Реквизиты счета эскроу будут указаны в Договоре на эскроу-счет, который будет заключен между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

3.9. В случае получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и готовности Застройщика передать Объект долевого строительства (квартиру) Участнику долевого строительства ранее сроков, указанных в пунктах 2.4 и 6.3 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе внести оставшуюся часть цены настоящего Договора не позднее дня передачи ему Объекта долевого строительства (квартиры) по Акту приема-передачи квартиры.

До внесения Участником долевого строительства цены по настоящему Договору в полном объеме Застройщик вправе не производить передачу ему Объекта долевого строительства (квартиры).

3.10. Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от Участника долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства). Сумма экономии средств финансирования по окончании строительства остается в распоряжении Застройщика и является денежными средствами на оплату услуг Застройщика.

3.11. В цену по настоящему Договору не включены затраты Участника долевого строительства по оформлению Объекта долевого строительства (квартиры), указанного в п. 2.3. настоящего Договора, в собственность.

#### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Обеспечить осуществление строительства многоквартирного дома в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и иными нормативными правовыми актами, строительными нормами и правилами, утвержденной проектной документацией, разрешением на строительство.

4.1.2. Обеспечить выполнение всех работ по созданию многоквартирного дома и вводу его в

эксплуатацию лицами, имеющими надлежащим образом оформленные лицензию, разрешение, свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, в том случае если наличие вышеуказанных документов обязательно для осуществления соответствующих видов работ.

Под работами в настоящем пункте понимаются все работы, предусмотренные проектной документацией и другими подобными документами, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства многоквартирного дома и для получения в установленном законодательством порядке разрешения на ввод его в эксплуатацию.

4.1.3. Осуществлять постоянный контроль над выполнением строительных работ подрядными и иными организациями/индивидуальными предпринимателями.

4.1.4. Использовать денежные средства Участника долевого строительства в соответствии со статьей 18 Закона в редакции с учетом разъяснений законодательства РФ.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого участия (квартиру) по акту приема-передачи квартиры в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.6. Нести расходы по оплате коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием Объекта долевого строительства (квартиры), расходы по оплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме до оформления акта приема-передачи квартиры, или до заключения соглашения, предусмотренного п. 8.1. настоящего Договора, но не более 9 месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Без согласования с Участником долевого строительства заключать с третьими лицами договоры строительного подряда, оказания услуг и другие подобные договоры, направленные на строительство многоквартирного дома, а также договоры участия в долевом строительстве.

4.2.2. При неявке Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства (квартиры) в срок, установленный условиями настоящего Договора, при отказе или уклонении от принятия квартиры, а также при не совершении необходимых действий для принятия квартиры, оформить односторонний акт приема-передачи квартиры (в том числе и в случае досрочной передачи).

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Осуществить оплату цены Договора в порядке и на условиях, определенных разделом 3 настоящего Договора.

4.3.2. Принять Объект долевого строительства (квартиру) в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.3.3. С момента оформления акта приема-передачи квартиры, а также в случае заключения соглашения, предусмотренного п. 8.1. настоящего Договора, но не позднее, чем по истечении 9 месяцев с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, на основании выставляемых счетов ежемесячно производить оплату коммунальных и иных расходов, связанных с обслуживанием квартиры, и оплату взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

4.3.4. Не разглашать содержание настоящего Договора третьим лицам, кроме уполномоченных на то государственных органов, если это не обусловлено необходимостью его исполнения;

4.3.5. До получения свидетельства о праве собственности на Объект долевого строительства (квартиру) не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Объекта долевого строительства (квартиры).

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В порядке, предусмотренном статьями 382-390 Гражданского кодекса РФ, передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам.

При этом согласно статье 11 Закона уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования одновременно с уступкой обязательства по погашению долга допускается только с согласия Застройщика.

В соответствии со статьей 17 Закона уступка прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения многоквартирного дома.

4.4.2. В соответствии со статьями 20 и 21 Закона знакомиться с документацией Застройщика.

4.4.3. Настоящие правомочия не дают право Участнику долевого строительства влиять на деятельность Застройщика по строительству Многоквартирного дома.

## **5. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства (квартиру), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Течение данного гарантийного срока начинается с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года. Течение данного гарантийного срока начинается с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 5.2. настоящего договора), комплектующие изделия Объекта долевого строительства определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.4. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества):

5.4.1. Проектное (фактическое) изменение: площади многоквартирного дома, в том числе общего имущества, Объекта долевого строительства (квартиры); места расположения инженерных сетей; изменение элементов фасадной отделки и декора; проекта благоустройства прилегающей территории и т. д.

5.4.2. Проектное (фактическое) изменение, предусматривающее появление (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц многоквартирного дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

5.4.3. Проектное или фактическое изменение по результатам проведения инвентаризации уполномоченным лицом при проведении технической инвентаризации Многоквартирного дома необходимой для получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, наименований лоджий и балконов с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (0,5) и балконов (0,3).

5.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства (квартиры) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

6.2. Передача Объекта долевого строительства (квартиры) осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. В соответствии со статьей 190 ГК РФ срок передачи Объекта долевого строительства (квартиры) (оформление акта приема-передачи квартиры) определяется периодом времени и составляет 8 месяцев. Течение настоящего срока начинается с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных п. 3.8. настоящего Договора.

6.4. Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Объекта долевого строительства

(квартиры) досрочно до истечения срока передачи, предусмотренного п. 6.3. Договора. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства (квартиры), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от приемки квартиры.

6.5. Передача Объекта долевого строительства (квартиры) Участнику долевого строительства означает также передачу Участнику долевого строительства доли в общем имуществе многоквартирного дома и земельном участке (ст. 36 - 38 Жилищного кодекса РФ).

6.6. Застройщик не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче с учетом особенностей, предусмотренных статьей 8 Закона.

Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, или составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, может быть направлено участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре, либо посредством мессенджеров WhatsApp, Viber по номерам телефонов, указанным в договоре.

6.7. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.6.7 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п.6.9 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с п.6.6 настоящего Договора либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.9. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в п.5.4 настоящего Договора, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН, РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае нарушения Застройщиком по своей вине срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает последнему неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, указанной в п. 3.3 настоящего Договора, за каждый день просрочки.

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

7.4. Стороны настоящего Договора не несут ответственности, если надлежащее исполнение обязательства оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

7.5. Застройщик не несет ответственности за неисполнение (ненадлежащее исполнение) настоящего Договора в случаях, непосредственно влияющих на строительство многоквартирного дома: изменения в установленном порядке проекта строительства, изменений законодательства.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, предусмотренными ст.9 Закона с учетом положений ст.15.4 Закона.

7.7. Право Сторон расторгнуть настоящий договор в одностороннем внесудебном порядке не лишает их права обратиться в суд с требованием о расторжении настоящего договора по тем же основаниям при условии соблюдения досудебного порядка урегулирования возникшего спора.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае желания Участника долевого строительства осуществить отделочные работы в Объекте долевого строительства (квартире) в период с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и до передачи Участнику долевого участия Объекта долевого участия по акту приема-передачи, Стороны могут заключить соглашение, регламентирующее проведение Участником долевого строительства отделочных работ в квартире, либо подписать предварительный акт приема-передачи.

Независимо от вида заключенного Сторонами документа (соглашения либо предварительного акта) Участник долевого строительства не вправе производить переустройство и/или перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации права собственности на объект долевого строительства и получения соответствующих разрешений. При расторжении настоящего Договора по вине и (или) инициативе Участника долевого строительства, в том числе по основаниям, предусмотренным настоящим Договором, все улучшения, произведенные в квартире, компенсации Участнику долевого строительства не подлежат. При расторжении настоящего Договора по вине или инициативе Участника долевого строительства последний обязан в течение 2 (двух) недель с момента получения соответствующего требования от Застройщика привести Объект долевого строительства в исходное (проектное) состояние либо компенсировать затраты Застройщика по подобному приведению.

8.2. Стороны подтверждают, что выдача в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждает соответствие Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома всем требованиям и нормативам, предъявляемым к объектам строительства, а также подтверждает качество Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, требованиям санитарных, строительных, технических норм и правил. С момента выдачи уполномоченным органом в установленном порядке разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, все риски, связанные с возможностью незавершения строительства, переходят на Участника долевого строительства.

8.3. Расходы, связанные с зачислением, в случае необходимости, денежных средств в депозит нотариуса и их хранением, несет Участник долевого строительства. В случае оплаты указанных расходов Застройщиком, Участник долевого строительства возмещает их Застройщику. При этом Застройщик вправе удержать сумму указанных расходов из денежных средств, перечисляемых в депозит нотариуса.

8.4. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, разрешаются сторонами путем переговоров. При этом указанные переговоры не рассматриваются в качестве обязательного досудебного порядка урегулирования споров. При невозможности разрешения споров, разногласий или требований путем переговоров споры рассматриваются в судах общей юрисдикции по месту нахождения Многоквартирного дома.

8.5. Принимая во внимание, что настоящий Договор требует государственной регистрации, в соответствии с пунктом 2 статьи 425 ГК РФ Стороны договорились, что условия настоящего Договора распространяются и применяются, в том числе и к отношениям Сторон, возникшим в период с момента его подписания до момента его государственной регистрации.

8.6. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- строительство в границах земельного участка, обременяемого настоящим Договором, кроме Многоквартирного дома, в котором располагается непосредственно Объект долевого строительства,



иных объектов капитального строительства, если эти объекты являются последующими очередями либо этапами строительства Многоквартирного дома, либо направлены на обеспечение обслуживания, эксплуатации Многоквартирного дома и его инженерных сетей и технологического оборудования в полном объеме либо в части (распределительных подстанций, линейных объектов и т.п.);

- уменьшение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в связи с необходимостью выделения или разделения земельного участка для формирования самостоятельных земельных участков под введенными в эксплуатацию очередями или этапами строительства Многоквартирного дома. Границы и размер образуемых земельных участков определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности;

- увеличение земельного участка, обременяемого настоящим Договором, в связи с необходимостью объединения со смежными земельными участками для формирования единого земельного участка для расположения Многоквартирного дома. Границы и размер образуемого земельного участка определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В соответствии с п.6 ст.11.6 Земельного кодекса Российской Федерации право залога будет распространяться на весь образуемый земельный участок;

- в соответствии с п.6 ст.11.8 Земельного кодекса Российской Федерации, прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения или разделения земельного участка, обременяемого настоящим Договором, за исключением залога земельного участка, на котором возводится (расположен) непосредственно Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, при условии, если такие раздел или выделение земельного участка были произведены по условиям абзаца 3 настоящего пункта договора;

- последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство (расположен) Многоквартирный дом.

Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, не влечет изменения Цены договора, указанной в разделе 3 настоящего Договора.

В случае если на земельном участке, образованном, в том числе на условиях настоящего пункта, расположено несколько объектов капитального строительства, размер доли в праве общей собственности на земельный участок определяется из соотношения общей площади Объекта долевого строительства (квартиры) к общей площади всех квартир и нежилых помещений (не являющихся общим имуществом), расположенных во всех отдельно стоящих объектах капитального строительства, расположенных на земельном участке.

8.7. Стороны договорились, что работы по благоустройству придомовой территории могут быть завершены Застройщиком в течение 3 (трех) календарных месяцев сезона, позволяющего осуществить данные работы, следующих за моментом ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, если такой порядок их завершения не препятствует получению Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и при наличии утвержденного Застройщиком и согласованного органом строительного надзора гарантийного обязательства с указанием перечня перенесенных видов работ, объемов и сроков их выполнения. Гарантийное обязательство размещается на официальном сайте Застройщика. Завершение работ по благоустройству придомовой территории в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора, не является нарушением обязательств Застройщика, принятых на себя настоящим Договором и недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества) Объекта долевого строительства, влекущими за собой наступление ответственности Застройщика либо позволяющими Участнику долевого строительства отказаться от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.8. Участник долевого строительства уведомлен, что согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ в Многоквартирном доме должен быть выбран один из способов управления многоквартирным домом: управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Участник долевого строительства поставлен в известность, что в случае если к моменту оформления акта приема-передачи в Многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства будет выбран один из вышеуказанных способов управления многоквартирным домом, Участнику долевого строительства необходимо в соответствии с Жилищным кодексом РФ заключить с

указанной организацией договор на содержание, эксплуатацию, управление многоквартирным домом (договор управления многоквартирным домом), а также выполнять все принятые решения общего собрания домовладельцев в многоквартирном доме.

8.9. Участник долевого строительства уведомлен о том, что:

- строительство объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк» на основании Договора об открытии невозобновляемой кредитной линии № 180B00UQI2LZMF от 03.04.2024 г.;
- право аренды и право собственности на земельный участок, на котором строится Многоквартирный дом, находится в залоге у ПАО «Сбербанк» на основании Договора ипотеки № ДИ01-180B00UQIMF от 03.04.2024 г.;
- имущественные права (требования) на строящиеся площади Многоквартирного дома переданы в залог ПАО «Сбербанк» на основании Договора залога имущественных прав № ДЗИП-180B00UQIMF от 03.04.2024 года.

8.10. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), Фондом (далее - «Операторы обработки персональных данных»), включая передачу, распространение и предоставление доступа к персональным данным указанным лицам, а также иным лицам, если это необходимо для исполнения Договора или осуществления финансово-хозяйственной деятельности Застройщиком. В целях настоящего пункта под персональными данными понимается любая информация о субъекте персональных данных, указанная в настоящем Договоре, а также любая информация, ставшая известной Операторам обработки персональных данных в ходе исполнения настоящего Договора (в том числе: фамилия, имя, отчество, дата рождения, место рождения, пол, гражданство, состояние в браке, паспортные данные, адрес и дата регистрации по месту жительства, номера телефонов, иная контактная информация, а также иные персональные данные, сообщенные субъектом персональных данных). Операторы обработки персональных данных осуществляют сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в пределах установленных действующим законодательством в целях заключения и обеспечения надлежащего исполнения сторонами гражданско-правовых договоров, а также в целях продвижения товаров, работ, услуг, маркетинговой деятельности. Согласие на обработку персональных данных действует бессрочно. Прекращение настоящего Договора по любым основаниям не прекращает действия согласия на обработку персональных данных, которое может быть отозвано субъектом персональных данных на основании письменного заявления. Участник долевого строительства предоставляет согласие Операторам обработки персональных данных на осуществление рассылок по сети подвижной радиотелефонной связи (в т. ч. смс рассылка), распространение рекламы по сетям электросвязи, в том числе посредством использования телефонной, факсимильной, подвижной радиотелефонной связи.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Все дополнения, изменения и приложения к настоящему Договору действительны в случае исполнения их в письменном виде и согласования обеими Сторонами.

9.2. Обо всех изменениях в юридических, платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомления об их изменениях, засчитываются в исполнение обязательств.

9.3. Настоящий договор, включая все его приложения, составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу: по одному для каждой из сторон.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все переговоры, переписка и договоренности, предшествующие заключению настоящего Договора, утрачивают силу.

9.5. Настоящий Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

9.6. Взаимоотношения Сторон, неурегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством.

9.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора

согласованы с ним индивидуально.

## АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### ЗАСТРОЙЩИК

**ООО Специализированный застройщик  
«Радченко»**  
672007, г. Чита, ул. Бабушкина, 108 пом.15  
ИНН 7536056600 КПП 753601001  
тел. (3022) 400-699, 400-975  
Расчетный счет Застройщика в  
Уполномоченном банке  
№ 40702810274000006405  
в Читинском отделении № 8600  
Байкальского банка ПАО Сбербанк  
к/с 30101810500000000637  
БИК 047601637  
Адрес электронной почты:  
ooo\_radchenko@mail.ru

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
Прищепова Н.М.

М.п.

### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

**Фамилия Имя Отчество**  
**Дата и место рождения**  
**Паспортные данные**  
**Адрес по месту регистрации**  
**Адрес по месту фактического проживания**  
**Телефон**  
**Адрес электронной почты**

\_\_\_\_\_

### Перечень работ, проводимых в квартире

**Стены:**

1. Во всех помещениях квартиры, за исключением лоджий, балконов – штукатурка.
2. Лоджии, балконы – расшивка швов кирпичной кладки.

**Полы:**

1. Черновая цементно-песчаная подготовка.

**Потолок:**

1. Затирка швов плит перекрытия.

**Двери:**

1. Межкомнатных дверей нет.
2. Входная металлическая дверь.

**Окна:**

1. ПВХ.

**Отопление:**

1. Монтаж системы отопления с установкой радиаторов.

**Водоснабжение:**

1. Ввод в квартиру трубопроводов с установкой запорной арматуры без установки сантехнических приборов.
2. Установка приборов учета на холодную и горячую воду.

**Электроснабжение:**

1. Электромонтажные работы с установкой розеток и выключателей.
2. Электроплита не устанавливается.

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*ООО Специализированный застройщик  
«Радченко»*

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
Прищепова Н.М.

М.п.

\_\_\_\_\_

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
НА ЭТАЖЕ СТРОЯЩЕГОСЯ ЗДАНИЯ**

Квартира №\_\_ в многоквартирном жилом доме  
по ул. Кирова, 41 в г.Чите, VI этап строительства, \_\_ этаж

Проектные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома)

1	Вид	многоквартирный дом
2	Назначение	Жилой дом
3	Количество этажей	18 (в т.ч. подвальный этаж)
4	Общая площадь	10 887,5 кв.м.
5	Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич)
6	Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные плиты
7	Класс энергоэффективности	С «повышенный»
8	Сейсмостойкость	6 баллов

Проектные характеристики квартиры (жилого помещения)

ИДН	№ _
Этаж	—
Тип квартиры	
Оси	-
Планируемая общая площадь (без балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	___ кв.м.
Планируемая общая приведенная площадь (включая приведенную площадь балконов, лоджий, веранд, террас), кв.м.	___ кв.м.
Планируемая жилая площадь, кв.м.	___ кв.м.

№	Наименование части квартиры	Планируемая площадь (кв.м.)	Приведенная площадь, с учетом коэффициента (кв.м.)
1	Коридор		
2	Кухня		
3	Комната		
4	Санузел		
5	Кладовая		
6	Балкон		

**ЗАСТРОЙЩИК**

**ООО Специализированный застройщик  
«Радченко»**

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
Прищепова Н.М.

М.п.

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_

**График платежей**

<b>Год</b>	<b>Месяц</b>	<b>Число (включительно)</b>	<b>Сумма (руб.)</b>

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

*ООО Специализированный застройщик  
«Радченко»*

Генеральный директор \_\_\_\_\_  
Прищепова Н.М.  
М.п.

\_\_\_\_\_