

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ЖСЗ-__

Россия, Луганская Народная Республика, город Луганск

«__» _____ 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЖИЛСТРОЙ 3», (ОГРН 1232400027441, ИНН 2465357399, КПП 940901001), именуемое в дальнейшем ЗАСТРОЙЩИК, в лице генерального директора Растоскуева Бориса Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и _____ . . . года рождения, именуемый в дальнейшем УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (УЧАСТНИК), действующий на основании паспорта, с другой стороны,

далее при совместном упоминании Стороны, а по отдельности Сторона, по результатам переговоров, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – Договор) о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В Договоре следующие термины имеют следующие значения:

Договор – означает Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между ЗАСТРОЙЩИКОМ и УЧАСТНИКОМ, включающий все приложения и дополнения к нему.

Объект капитального строительства (Многоквартирный дом) – «Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, с подземной автостоянкой, и инженерным обеспечением, расположенный по адресу: г. Луганск, микрорайон 1-й, 4Д», имеющий характеристики, определяемые в соответствии с Главой 2. Договора.

Общее имущество в Многоквартирном доме – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, включающее в себя в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Объект долевого строительства (ОДС) – помещение, определяемое в соответствии с Приложением № 1 к Договору, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника.

Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается ЗАСТРОЙЩИКУ уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Разрешение на строительство Многоквартирного дома – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, дающий ЗАСТРОЙЩИКУ право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

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

Общая проектная площадь ОДС – сумма площадей всех частей ОДС, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, с учетом площади лоджий, балконов.

Проектная площадь ОДС – сумма площадей всех частей ОДС, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.

Фактическая общая площадь ОДС – сумма площадей всех частей ОДС, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу ЗАСТРОЙЩИКА уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного

использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, с учетом площади лоджий, балконов.

Фактическая площадь ОДС – сумма площадей всех частей ОДС, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу ЗАСТРОЙЩИКА уполномоченными органами (организациями), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов.

Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (АО «Банк ДОМ.РФ») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: 125009, Российская Федерация, город Москва, улица Воздвиженка, дом 10., адрес электронной почты escrow@domrf.ru

Сайт ЗАСТРОЙЩИКА – www.гкжилстрой.рф

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

- 1.1. Правовой основой Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ), а также Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон).
- 1.2. ЗАСТРОЙЩИК осуществляет строительство Объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Луганская Народная Республика, город Луганск, на основании разрешения на строительство № 3 выданного 24.03.2026 года Администрацией городского округа Муниципальной образование городской округ Луганск Луганской Народной Республики.
- 1.3. Строительство Объекта капитального строительства осуществляется на земельном участке площадью 4000 кв.м. с кадастровым номером 95:19:0101016:482 (далее по тексту – Земельный участок).
- 1.4. Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию 1 квартал 2028 года. Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению ЗАСТРОЙЩИКА или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, но в любом случае в пределах срока разрешения на строительство. Датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию. Изменение срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию не влияет на срок передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ ОДС УЧАСТНИКУ.
- 1.5. Земельный участок с кадастровым № 95:19:0101016:482 принадлежит Застройщику на основании договора аренды земельного участка № ФРТ-НТ/СЭЗ-АР-50/25 от 15.12.2025 года, о чем в Едином государственном реестр прав 22.12.2025 года внесена запись № 95:19:0101016:482-95/001/2025-7.
- 1.6. ЗАСТРОЙЩИК подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что подтверждается Проектной декларацией, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте www.наш.дом.рф (ID дома 71356).
- 1.7. На момент подписания Договора УЧАСТНИК ознакомлен с проектной декларацией на Жилой дом (включая внесенные изменения), а также условиями привлечения денежных средств участников долевого строительства по договору участия в долевом строительстве на счета эскроу. Стороны заявляют, что они знакомы с нормами Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

- 2.1. В соответствии с Договором, ЗАСТРОЙЩИК обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить на Земельном участке Многоквартирный дом и, после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, передать УЧАСТНИКУ ОДС, а УЧАСТНИК обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять ОДС по акту приема-передачи.
- 2.2. ОДС, подлежащий передаче УЧАСТНИКУ, в соответствии с Договором, имеет следующие проектные характеристики:
 - Назначение – Жилое помещение
 - Этаж –
 - Условный номер –
 - Количество комнат –
 - Общая проектная площадь, с учетом площади холодных помещений, с применением понижающих коэффициентов 0,3 для балконов, 0,5 для лоджий и террас – кв.м.
 - Характеристики и расположение ОДС в Многоквартирном доме отражено на плане, который прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью (Приложение № 1).
- 2.3. Многоквартирный дом, в котором расположен ОДС, имеет следующие проектные характеристики:
 - 2.3.1. Назначение – жилой;
 - 2.3.2. Количество этажей – 20
 - 2.3.3. Общее количество квартир – 136
 - 2.3.4. Площадь жилого дома – 16 133,1 кв.м.

- 2.3.5. Приведенная площадь квартир – 7 134,8 кв.м.
- 2.3.6. Количество нежилых помещений – 106
 - 2.3.6.1. Количество машино-мест на подземной парковке – 58
 - 2.3.6.2. Количество кладовых помещений – 43
 - 2.3.6.3. Количество иных помещений – 5
- 2.3.7. Общая площадь нежилых помещений – 1 534,5 кв.м.
 - 2.3.7.1. Площадь машино-мест на подземной парковке – 977,4 кв.м.
 - 2.3.7.2. Площадь кладовых помещений – 196,8 кв.м.
 - 2.3.7.3. Площадь иных помещений – 360,3 кв.м.
- 2.3.8. Количество парковок – 58
- 2.3.9. Материалы наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных материалов (кирпич).
- 2.3.10. Поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные.
- 2.3.11. Класс энергоэффективности – «А++»
- 2.3.12. Сейсмостойкость – 6 баллов

2.4. ОДС передается УЧАСТНИКУ в следующей отделке:

- простая штукатурка на основе смесей строительных сухих без шпаклевки межквартирных стен и межкомнатных перегородок, за исключением стен из железобетона, железобетонные стены не штукатурятся и не шпаклюются, за исключением стен в санузлах (туалет, ванная комната);
- полы отапливаемых помещений устраиваются стяжкой цементно-песчаного раствора без устройства финишного напольного покрытия, за исключением помещений санузлов (туалет, ванная комната);
- потолки отапливаемых помещений без отделки (бетонная плита без шлифовки, без штукатурки, без шпаклевки, без устройства натяжных потолков);
- полы лоджий и балконов не устраиваются (черновая отделка с неровностями);
- не устанавливаются внутриквартирные межкомнатные двери;
- не оштукатуриваются дверные проемы;
- не производится монтаж сантехники (за исключением унитаза в санузле и мойки на кухне);
- не производится монтаж полотенцесушителя;
- работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов не выполняются;
- выполняются системы отопления в полном объеме с установкой отопительных приборов;
- не производится разводка сетей связи;
- устраивается скрытая электропроводка без монтажа розеток/выключателей;
- устанавливается входная дверь;
- не устанавливается электрическая печь;
- производится монтаж окон;
- балконы и лоджии выполняются с витражным остеклением из алюминиевых профилей с заполнением одинарным стеклом, выполняющим исключительно ветрозащитную функцию и не являющимся герметичным.

Дальнейшая отделка потолков, стен, полов в жилых помещениях (квартирах), герметизация остекления балкона/лоджии, чистовой ремонт, монтаж розеток/выключателей, выполняется УЧАСТНИКОМ самостоятельно и за свой счет, в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических, пожарных, экологических и иных норм.

Поверхности строительных конструкций полов, потолков и стен, с учетом выполняемых отделочных работ, устраиваются в соответствии со следующими технологическими допусками согласно ГОСТ 21779-82 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Технологические допуски»: 5 класс точности по плоскостности и 6 класс точности по горизонтальности для полов и потолков; 5 класс точности по плоскостности и 6 класс точности по вертикальности для стен. В связи с применением ГОСТ 21779-82 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Технологические допуски» предъявляемые к ровности соответствующих поверхностей требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» в отношениях сторон применению не подлежат.

Сторонами согласовано, что ЗАСТРОЙЩИК вправе, в одностороннем порядке, изменить параметры отделки ОДС, если для этого не нужно повторно проводить экспертизу проектной документации.

- 2.5. Общая приведенная проектная площадь может отличаться от Общей приведенной фактической площади в большую или меньшую сторону в связи с предусмотренными нормативными документами в строительстве допустимыми погрешностями и отклонениями. Данное несоответствие площадей с учетом положений пункта 2.6. Договора не свидетельствует о нарушении ЗАСТРОЙЩИКОМ условий обязательства, при этом цена ОДС корректируется в большую или меньшую сторону согласно пункту 5.12. Договора.
- 2.6. Общая площадь ОДС, определяемая проектной документацией Объекта капитального строительства по правилам статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации без учета балконов, лоджий, веранд и террас, может отличаться от фактической общей площади ОДС, определяемой по правилам статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации без учета балконов, лоджий, веранд и террас, в большую или меньшую сторону, не более чем на пять процентов. При расхождении указанных площадей более чем на пять процентов, УЧАСТНИК может требовать расторжения Договора в судебном порядке. Если УЧАСТНИК не требует расторжения Договора по обозначенному в настоящем пункте основанию, цена ОДС подлежит корректировке в большую или меньшую сторону в установленном пунктом 5.12. Договора порядке (исходя из значений Общей приведенной проектной

площади, Общей приведенной фактической площади и с учетом значения отклонения, при котором цена ОДС не подлежит изменению).

- 2.7. Если на стороне УЧАСТНИКА находится несколько лиц, в том числе, если множественность лиц возникла в результате передачи прав УЧАСТНИКА нескольким третьим лицам, их обязанности перед ЗАСТРОЙЩИКОМ по Договору являются солидарными.
- 2.8. Указанный выше строительный номер ОДС и строительный адрес Объекта капитального строительства могут не соответствовать почтовому адресу, присвоенному на момент передачи ОДС УЧАСТНИКУ.
- 2.9. УЧАСТНИК согласен, что ЗАСТРОЙЩИК, по своему усмотрению, вправе изменить внутреннюю отделку, внешний вид и конструктив фасада дома.
- 2.10. УЧАСТНИК дает согласие Застройщику (положения настоящего пункта являются письменным согласием УЧАСТНИКА) или лицу в собственности которого находится или будет находиться земельный участок в части земельного участка, указанного в пункте 1.5. Договора:
 - 2.10.1. На изменение характеристик земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия УЧАСТНИКА при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.
 - 2.10.2. На последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) по усмотрению Застройщика или лица, в собственности которого находится или будет находиться земельный участок, изменение границ земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также УЧАСТНИК дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности или аренды ЗАСТРОЙЩИКА на земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

3. КАЧЕСТВО ОДС

- 3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ОДС, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, Стандарту Застройщика (далее – Стандарт Застройщика), а также иным обязательным требованиям. Стороны установили, что требования «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» не подлежат применению в отношениях Сторон в той части, в которой требования к качеству ОДС урегулированы Договором и Стандартом Застройщика.

Стороны исходят из того, что свидетельством соответствия Дома требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, полученное ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном законодательством порядке.

Под нарушением требований о качестве ОДС, являющегося жилым помещением, понимается непригодность ОДС в целом, либо каких-либо из его частей для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 года и иными нормативными документами.

- 3.2. При строительстве Многоквартирного дома ЗАСТРОЙЩИК обязан выполнять требования национальных стандартов (ГОСТ), сводов правил (СНиП, СП) и иных документов в области стандартизации в части, в которой такие документы обязательны для применения в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ и действующими техническими регламентами. Соблюдение требований международных стандартов, национальных стандартов, сводов правил и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они применяются на добровольной основе, ЗАСТРОЙЩИКОМ не гарантируется.

Соблюдение требований ГОСТ, СНиП, СП и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они устанавливают требования к качеству отделки ОДС, ЗАСТРОЙЩИКОМ не гарантируется.

Соблюдение требований «СНиП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия», «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87» в части отделки ОДС может быть достигнуто путем выполнения в данном ОДС чистовой отделки. Чистовую отделку самостоятельно своими материалами, за свой счет, выполняет УЧАСТНИК после передачи ему ОДС.

В связи с самостоятельным выполнением УЧАСТНИКОМ чистовой отделки, Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненным ЗАСТРОЙЩИКОМ отделочных работ, указанных в пункте 2.4. Договора, требованиям ГОСТов, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017), не является недостатками (дефектами) ОДС, не приводит к ухудшению его качества и не препятствуют использованию ОДС по целевому назначению (проживанию).

- 3.3. Отдельные конструктивные элементы ОДС, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами УЧАСТНИКА в соответствии с инструкцией по эксплуатации

Квартиры. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения УЧАСТНИКОМ изложенных в инструкции по эксплуатации Квартиры требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов ОДС.

- 3.4. Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустраняемых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: поломка профиля (замена профиля без замены стеклопакета); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля); превышение предельных отклонений размеров более чем в 2 раза от установленных в пунктах 7.27 и 7.28 Стандарта Застройщика и разукomплектованность изделий. К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относятся следующие устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: незначительные повреждения поверхности, не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы и петли; дефекты водосливных отверстий; превышение предельных отклонений размеров менее чем в 2 раза от установленных в пунктах 7.27 и 7.28 Стандарта Застройщика; дефекты монтажа; нарушение пунктов 7.5 - 7.25, 7.32 Стандарта Застройщика. Приемочный контроль качества изделий, а также их монтажа проводят в соответствии с методами, установленными в пункте 7 ГОСТ 30674-99.

- 3.5. Стены и межкомнатные перегородки оштукатуренные и/или шпатлеванные, должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 8мм (+/-); отклонение от вертикальной плоскости на всю площадь конструкции (стены) не должно превышать 12 мм; ширина раскрытия усадочных и технологических трещин - не более 0,2 мм; диаметр раковин/выступов – не более 10 мм, допустимая глубина/высота – не более 2 мм.

Потолки должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 8мм (+/-); отклонение от горизонтальной плоскости на всю площадь элемента конструкции (потолка) не должно превышать 12 мм.

Полы с выполненной грубой цементно-песчаной стяжкой должны удовлетворять следующим требованиям: отклонение от прямолинейности (неровности поверхности) на длине 2000 мм не должно превышать 10мм (+/-); отклонение от горизонтальной плоскости на всю площадь элемента конструкции (пола) не должно превышать 0,2% соответствующего размера помещения; трещины, выбоины и открытые швы в стяжках шириной раскрытия более 2 мм и глубиной более 7 мм не допускаются.

- 3.6. Поскольку Закон и Договор в полной мере устанавливают требования к качеству ОДС, то к связанным с определением качественных характеристик ОДС отношениям Сторон не подлежат применению обычаи и иные обычно предъявляемые требования в смысле статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

- 3.7. Проектная документация Многоквартирного дома не предусматривает размещение жилых помещений для инвалидов и семей с инвалидами, в связи с чем Многоквартирный дом и земельный участок, на котором он располагается, а также ОДС не отвечают в полном объеме требованиям обеспеченности условий жизнедеятельности маломобильных групп населения, доступности для инвалидов и пожилых людей, пользующихся креслами-колясками, инвалидов с полной потерей зрения или слуха согласно пункта 4.3 СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные».

- 3.8. Гарантийный срок:

3.8.1. Гарантийный срок для ОДС составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи ОДС, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ОДС, УЧАСТНИКУ.

3.8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года, исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче ОДС. К инженерному и технологическому оборудованию ОДС относится комплекс устройств и оборудования, формирующих и обеспечивающих функционирование систем горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, электроснабжения, связи, мусороудаления, вертикального транспорта и пожаротушения в соответствии с проектной документацией Объекта капитального строительства.

3.8.3. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ в ОДС и входящих в состав ОДС элементов отделки составляет один год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи ОДС УЧАСТНИКУ.

3.8.4. Гарантийный срок на изделия, комплектующие, оборудование, не относящиеся к инженерному и технологическому оборудованию (окна, входные двери, замки, домофоны) устанавливается изготовителем (поставщиком), либо указывается в инструкции по эксплуатации. УЧАСТНИКИ вправе предъявить ЗАСТРОЙЩИКУ требования в связи с ненадлежащим качеством ОДС при условии, если соответствующий недостаток выявлен в течение гарантийного срока. Связанные с явными недостатками ОДС требования могут быть предъявлены ЗАСТРОЙЩИКУ УЧАСТНИКАМИ только при принятии ОДС в соответствии с пунктом 7.3. Договора (пункт 3 статьи 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 № 2300-1).

3.8.5. Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов ОДС соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

3.8.6. Гарантия на оконные и балконные блоки действует только при условии своевременного (каждые 6 месяцев) их обслуживания при помощи специализированных организаций, осуществляющих работы по регулировке, смазке и т.п. виды работ

- 3.9. При предъявлении УЧАСТНИКОМ ЗАСТРОЙЩИКУ требований, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ, ЗАСТРОЙЩИК производит устранение выявленных недостатков в согласованный с УЧАСТНИКОМ срок. В целях определения подлежащих устранению дефектов ОДС и необходимого для их устранения времени

УЧАСТНИК обязан предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ для осмотра ОДС. После осмотра ОДС ЗАСТРОЙЩИК сообщает УЧАСТНИКУ перечень недостатков, устранение которых будет произведено, а также согласовывает с УЧАСТНИКОМ срок выполнения соответствующих работ. УЧАСТНИК вправе отказаться от предложенного ЗАСТРОЙЩИКОМ в результате проведения осмотра срока устранения выявленных дефектов, только если такой срок не является разумным, то есть объективно не соответствует объему необходимых для устранения выявленных недостатков работ и времени на подготовку их выполнения. УЧАСТНИК, принявший ОДС, обязан создать необходимые условия для проведения ЗАСТРОЙЩИКОМ работ по устранению дефектов, в том числе своевременно предоставить доступ в ОДС, освободить его от мебели и иных вещей, препятствующих выполнению работ. В случае отказа ЗАСТРОЙЩИКА удовлетворить заявленные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в согласованный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

Положения настоящего пункта применимы, если иное не установлено действующим законодательством Российской Федерации.

- 3.10. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственности за недостатки (дефекты) ОДС, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого ОДС 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 ОДС или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) ОДС возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ инструкцией по эксплуатации ОДС правил и условий эффективного и безопасного использования ОДС, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 3.11. ЗАСТРОЙЩИК вправе изменять материалы, элементы и оборудование, используемые при строительстве Дома, если указанное изменение не увеличивает цену Договора.

4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН

- 4.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения УЧАСТНИКОМ всех условий Договора, УЧАСТНИК получает ОДС по акту приема-передачи для оформления в собственность.
- 4.2. Стороны признают, что при подписании акта приема-передачи ОДС УЧАСТНИК получает ОДС во владение и пользование, что, в том числе, дает ему доступ к потреблению услуг по электроснабжению, отоплению, холодному и горячему водоснабжению, водоотведению.
- 4.3. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных ЗАСТРОЙЩИКОМ по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади ОДС фиксируется в Акте приема-передачи ОДС.
- 4.4. Право собственности на ОДС возникает у УЧАСТНИКА с момента государственной регистрации указанного права в порядке, установленном действующим законодательством. Одновременно с правом собственности на ОДС, у УЧАСТНИКА, в соответствии со статьей 135 ГК РФ, возникает право собственности на долю в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которые не могут быть отчуждены или переданы отдельно от права собственности на ОДС. УЧАСТНИК самостоятельно, и за свой счет, осуществляет государственную регистрацию права собственности на ОДС.
- 4.5. После передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ ОДС УЧАСТНИКУ и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет, по правилам предусмотренным статьей 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, ЗАСТРОЙЩИК имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА на такой объект и одностороннего акта приема-передачи, составленного в соответствии с пунктом 7.8. Договора.
- 4.6. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует, что права на ОДС не находятся под арестом, в залоге и не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.
- 4.7. Подписывая Договор, УЧАСТНИК дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данном Земельном участке других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ Земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а так же на залог права собственности, с правом дальнейшего снятия, на Земельный участок в обеспечение исполнения обязательств ЗАСТРОЙЩИКА перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены ЗАСТРОЙЩИКОМ в отношении других объектов, строящихся на данном Земельном участке.
- 4.8. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в пункте 5.12. Договора, ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые ЗАСТРОЙЩИКОМ без согласования (уведомления) с УЧАСТНИКОМ изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в ОДС, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:
- 4.8.1. изменение проекта благоустройства прилегающей территории;

- 4.8.2. изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.
- 4.8.3. изменение внешнего вида дома, в том числе замена конструктива фасада.
- 4.8.4. изменение характеристик внутренней отделки ОДС

5. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

- 5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате УЧАСТНИКОМ, составляет _____, **00 рублей**. Цена Договора может быть изменена только в случаях, указанных в Договоре, по соглашению Сторон. Цена 1 кв.м., сложившаяся из цены Договора, на дату подписания Договора, является фиксированной.
- 5.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном пунктом 5.12. Договора.
- 5.3. Указанная в пункте 5.1. Договора цена складывается из затрат ЗАСТРОЙЩИКА: на строительство ОДС, на строительство общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и инженерных сетей и нежилых зданий, сооружений, предназначенных для обслуживания и эксплуатации Многоквартирного дома; иных затрат, которые ЗАСТРОЙЩИК должен/может понести в связи с исполнением своих обязательств по Договору и стоимости услуг ЗАСТРОЙЩИКА. Стоимость услуг ЗАСТРОЙЩИКА определяется после ввода жилого дома в эксплуатацию, как разница между суммой денежных средств, уплаченной УЧАСТНИКОМ, и суммой фактических затрат на строительство, произведенных ЗАСТРОЙЩИКОМ.
- 5.4. Цена Договора оплачивается до ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, при условии государственной регистрации Договора, путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на счет эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент), в течение 5 (пяти) дней, после даты государственной регистрации Договора, в следующем порядке:
- 5.4.1. Сумма в размере _____, **00 рублей**, оплачивается УЧАСТНИКОМ _____
- 5.4.2. Сумма в размере _____, **00 рублей**, оплачивается _____
- 5.5. Условия депонирования:
- Уполномоченный банк (эскроу-агент)
- Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «БАНК ДОМ.РФ»
 - Сокращенное наименование: АО «БАНК ДОМ.РФ»
 - ИНН 7725038124, ОГРН 103773
 - Место нахождения и адрес: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10
 - Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru
 - Номер телефона: 8-800-775-86-86
 - Срок условного депонирования: _____.202__ года
 - Депонент: _____
 - Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами и установленной в пункте 5.1. Договора.
- При наступлении оснований для возврата УЧАСТНИКУ денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату УЧАСТНИКУ в соответствии с условиями договора счета эскроу.
- 5.6. Если в отношении уполномоченного банка (эскроу-агента), в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и государственной регистрации права собственности в отношении ОДС, входящего в состав такого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, ЗАСТРОЙЩИК и УЧАСТНИК обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.
- 5.7. Оплата цены Договора производится УЧАСТНИКОМ в порядке и в сроки, установленные в пункте 5.4. Договора. Обязанность УЧАСТНИКА по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
- В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа УЧАСТНИК уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 5.8. Нарушение УЧАСТНИКОМ сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством (статья 5, 9 Закона № 214-ФЗ).
- 5.9. Стороны признают, что в соответствии со статьей 328 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство ЗАСТРОЙЩИКА передать УЧАСТНИКУ ОДС и обязательство УЧАСТНИКА оплатить цену ОДС, в том числе с учетом положений пункта 5.4. Договора, являются встречными. Поскольку ОДС является неделимой вещью, Стороны пришли к соглашению, что в случае ненадлежащего исполнения УЧАСТНИКОМ обязательства по оплате ОДС, Застройщик вправе, на основании пункта 2 статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации, приостановить передачу УЧАСТНИКУ ОДС в целом.
- 5.10. По окончании строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ обеспечивается первичная техническая инвентаризация ОДС и постановка его на учет в уполномоченном органе как объекта капитального строительства. По результатам

первичной технической инвентаризации определяется окончательная площадь объекта, его почтовый адрес и иные технические характеристики.

- 5.11. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно увеличения или уменьшения других помещений ОДС, а также фактическая площадь лоджий/балкона (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в пункте 2.2. Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади ОДС (в пределах 5% как в большую, так и меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве ОДС и существенным изменением размеров ОДС).

Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь ОДС будет отклоняться от общей проектной площади ОДС, указанной в пункте 2.2. Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (один) квадратный метр, изменение Цены Договора не производится.

Работы по отделке ОДС и установке внутреннего оборудования в ОДС осуществляются после проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактической общей площади ОДС.

В случае отклонения фактической общей площади ОДС от общей проектной площади ОДС, указанной в пункте 2.2. Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (один) квадратный метр (но не более 5% от общей проектной площади ОДС), УЧАСТНИК доплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ, либо ЗАСТРОЙЩИК выплачивает УЧАСТНИКУ стоимость разницы между Проектной площадью ОДС и Фактической площадью ОДС, исходя из стоимости одного квадратного метра ОДС, указанной в пункте 5.1. Договора.

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов и/или лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в пункте 2.2. Договора. Общая площадь ОДС понимается согласно Жилищному кодексу РФ, без учета площадей балконов и/или лоджий.

- 5.12. Расходы, связанные с государственной регистрацией Договора, в рамках Договора, не учитываются. Соответствующие расходы УЧАСТНИК несет самостоятельно и за свой счет.

6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 6.1. Права и обязанности УЧАСТНИК:

6.1.1. УЧАСТНИК обязан полностью внести денежные средства в размере, порядке и в сроки, предусмотренные разделом 5 Договора.

6.1.2. Уступка УЧАСТНИКОМ прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

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

6.1.3. До момента государственной регистрации своего права собственности на ОДС, УЧАСТНИК обязуется не производить в ОДС работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в ОДС и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают общее имущество ОДС, включая фасад здания и (или) его элементы.

6.1.4. УЧАСТНИК обязан в срок, не более пятнадцати календарных дней, письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА об изменении почтового и/или электронного адреса, для получения корреспонденции, об изменении своих персональных данных - смена паспорта, ФИО, номера телефона по которому осуществляется связь. В случае неисполнения обязательств, возложенных настоящим пунктом на УЧАСТНИКА, УЧАСТНИК теряет правовые основания для предъявления требований к ЗАСТРОЙЩИКУ о несвоевременном уведомлении, несвоевременной передаче ОДС по завершению ввода дома в эксплуатацию.

6.1.5. УЧАСТНИК обязуется, по требованию ЗАСТРОЙЩИКА, своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи ОДС.

6.1.6. В случае необходимости нотариального удостоверения документов, требующихся для регистрации Договора, такое удостоверение осуществляется за счет средств УЧАСТНИКА.

6.1.7. УЧАСТНИК обязан принять от ЗАСТРОЙЩИКА ОДС в порядке, установленном разделом 7 Договора.

6.1.8. При расторжении Договора по любым основаниям, если УЧАСТНИКОМ привлекались заемные средства для оплаты цены Договора (Доли участия), УЧАСТНИК обязуется совершить все необходимые действия и предоставить (в том числе в уполномоченные органы) предусмотренные законодательством документы для снятия соответствующего обременения, установленного в пользу финансовой организации или иного займодавца (ипотека), до даты подписания соглашения о расторжении Договора или до даты расторжения Договора по иным основаниям.

- 6.1.9. При расторжении Договора по любым основаниям, если УЧАСТНИКОМ является несовершеннолетний, лицо, действующее в соответствии с Договором в интересах несовершеннолетнего, обязано получить письменное согласие органа опеки и попечительства на расторжение Договора и предоставить его ЗАСТРОЙЩИКУ до даты подписания соглашения о расторжении Договора или до даты расторжения Договора по иным основаниям.
- 6.1.10. При расторжении Договора по любым основаниям после раскрытия счета эскроу, если оплата цены (части цены) Договора производилась средствами (частью средств) материнского (семейного) капитала или в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), Застройщик возвращает УЧАСТНИКУ денежные средства, уплаченные им в счет цены Договора (Доли участия), за вычетом средств (части средств) материнского (семейного) капитала или полученных в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов). Средства (часть средств) материнского (семейного) капитала или полученные в рамках реализации иных жилищных программ (сертификатов), подлежат возврату в соответствующий орган/организацию/ учреждение, перечислившие по Договору данные денежные средства.
- 6.2. Права и обязанности ЗАСТРОЙЩИКА:
- 6.2.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан, с привлечением подрядных организаций или самостоятельно, осуществить проектирование и строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и иными нормами, а после завершения строительства обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 6.2.2. При надлежащем исполнении УЧАСТНИКОМ всех обязательств по Договору, передать УЧАСТНИКУ ОДС по акту приема-передачи в срок до «31» декабря 2028 года. При этом Стороны согласились, что передача ОДС может быть осуществлена досрочно, но не ранее дня получения ЗАСТРОЙЩИКОМ разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.
- 6.2.3. Передать УЧАСТНИКУ инструкцию по эксплуатации ОДС, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, о сроке службы ОДС и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.
- 6.2.4. ЗАСТРОЙЩИК обязан в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ, в течение пяти дней, с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, заключить договор с управляющей организацией для осуществления функций управления (эксплуатации) Многоквартирным домом.
- 6.2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения ОДС, до его передачи УЧАСТНИКУ, несет ЗАСТРОЙЩИК.

7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОДС

- 7.1. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества Многоквартирного дома в целом и входящей в его состав ОДС техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.
- 7.2. ЗАСТРОЙЩИК, не менее чем за месяц, до наступления установленного Договором срока передачи ОДС, при условии полной оплаты УЧАСТНИКОМ Цены Договора и неустойки (при ее наличии), предусмотренной Договором, направляет сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче, а также предупреждает УЧАСТНИКА о необходимости принятия ОДС и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором.
- Сообщение направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному УЧАСТНИКОМ почтовому адресу. Уведомление также может быть вручено УЧАСТНИКУ лично под расписку. Дополнительно, ЗАСТРОЙЩИК вправе уведомить УЧАСТНИКА о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности ОДС к передаче, а также предупредить УЧАСТНИКА о необходимости принятия ОДС и о последствиях его бездействия, путем смс информирования, по электронной почте и посредством размещения указанной информации на Сайте ЗАСТРОЙЩИКА.
- 7.3. УЧАСТНИК обязан приступить к принятию ОДС в течение семи рабочих дней, со дня получения уведомления ЗАСТРОЙЩИКА. В случае неявки УЧАСТНИКА в течение семи рабочих дней, со дня получения уведомления ЗАСТРОЙЩИК, для осуществления осмотра ОДС (равно как и неявка для повторного осмотра ОДС в срок, согласованный Сторонами в Смотровом листе) и/или неподписание УЧАСТНИКОМ акта приема-передачи ОДС, считается уклонением УЧАСТНИКА от принятия ОДС, а также основанием для составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта приема-передачи ОДС. УЧАСТНИК обязан надлежащим образом осмотреть ОДС на предмет наличия явных недостатков, то есть таких дефектов, выявление которых производится посредством простого внешнего осмотра и не требует использования специального оборудования. При наличии у УЧАСТНИКА обоснованных замечаний к качеству ОДС такие замечания и срок их устранения ЗАСТРОЙЩИКОМ указываются в составляемом с участием обеих Сторон акте осмотра, содержащемся в журнале актов осмотра. После подписания акта осмотра УЧАСТНИК обязан в согласованную дату явиться для повторного осмотра ОДС, проводимого в установленном настоящим пунктом порядке.
- 7.4. По результатам совместного осмотра ОДС УЧАСТНИКОМ и представителем ЗАСТРОЙЩИКА составляется Смотровой лист. УЧАСТНИК, до подписания акта приема-передачи, вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки ОДС.

При устранении указанных в Смотровом листе несоответствий ОДС, УЧАСТНИК обязан принять ОДС по Акту приёма-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней, после получения УЧАСТНИКОМ извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности ОДС к передаче, по Акту приема-передачи, может быть направлено УЧАСТНИКУ в любое время заказным письмом, с описью вложения и уведомлением о вручении либо посредством направления телеграммы, либо путем вручения указанного уведомления УЧАСТНИКУ лично под расписку.

- 7.5. УЧАСТНИК уведомлен и согласен с тем, что качество ОДС в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Закона №214-ФЗ, будет соответствовать требованиям проектной документации, при этом ЗАСТРОЙЩИК не будет руководствоваться требованиями документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе.
- 7.6. После устранения выявленных недостатков УЧАСТНИК подписывает Смотровой лист, подтверждающий отсутствие с его стороны претензий по качеству ОДС.

Выявление недостатков ОДС, не связанных с несоответствием ОДС условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества ОДС и не делают ОДС не пригодным для проживания, не является основанием для отказа от приемки ОДС.

- 7.7. ЗАСТРОЙЩИК вправе не передавать, а УЧАСТНИК не вправе требовать передачи ему ОДС по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения УЧАСТНИКОМ обязательств по оплате Цены Договора. При этом ЗАСТРОЙЩИК не будет считаться нарушившим срок передачи ОДС, штрафные санкции в отношении ЗАСТРОЙЩИКА применяться не будут.

В данном случае, ЗАСТРОЙЩИК уведомляет УЧАСТНИКА о готовности исполнить свои обязательства по передаче ОДС, в срок не позднее 1 (одного) месяца, с момента фактического исполнения УЧАСТНИКОМ данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления УЧАСТНИКУ лично под расписку.

- 7.8. При уклонении УЧАСТНИКА от принятия ОДС или при отказе от принятия ОДС, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче ОДС и зарегистрировать право собственности на ОДС за УЧАСТНИКОМ, с отправкой соответствующих документов УЧАСТНИКУ. При этом обязательства по несению расходов на содержание ОДС, риск ее случайной гибели или порчи признается перешедшим к УЧАСТНИКУ со дня составления одностороннего акта о передаче ОДС, а ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче ОДС.
- 7.9. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА от принятия ОДС ЗАСТРОЙЩИК вправе требовать от УЧАСТНИКА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия ОДС, а также вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание ОДС и общего имущества, пропорционально доле УЧАСТНИКА, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА от приемки ОДС до момента подписания акта приема-передачи, либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче ОДС. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК считается уклонившимся от принятия ОДС по истечении срока, установленного пунктом 7.3. Договора.
- 7.10. Если по условиям Договора, в связи с совершенной передачей прав по Договору или по иным основаниям ОДС подлежит передаче в общую долевую собственность, то подписание акта приема-передачи ОДС производится только при одновременном участии всех соответствующих лиц, за исключением случая передачи ОДС в состав паевого инвестиционного фонда. Если по условиям Договора, в связи с совершенной передачей прав по Договору или по иным основаниям ОДС подлежит передаче в общую совместную собственность, то подписание акта приема-передачи ОДС может быть произведено одним из УЧАСТНИКОВ общей совместной собственности, за исключением случая, когда другой УЧАСТНИК общей совместной собственности, до момента исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ Договора заявил письменные возражения относительно указанного порядка передачи ОДС. Положения настоящего пункта не ограничивают права перечисленных в нем лиц на самостоятельный осмотр ОДС в установленном Договором порядке.
- 7.11. Сторонами согласовано, что в случае изменения порядка приемки ОДС, путем изменения действующего законодательства, Стороны будут соблюдать процедуру передачи, утвержденную изменениями в законодательстве, действующими на момент приемки ОДС.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 8.1. При нарушении УЧАСТНИКОМ сроков, указанных в разделе 5 Договора, УЧАСТНИК выплачивает неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 8.2. В случае систематического нарушения УЧАСТНИКОМ сроков внесения платежей, а также, если просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца, ЗАСТРОЙЩИК вправе в соответствии с Законом предъявить требование о расторжении Договора.
- 8.3. ЗАСТРОЙЩИК несет ответственность за исполнение условий Договора в соответствии с Законом.

- 8.4. ЗАСТРОЙЩИК освобождается от уплаты УЧАСТНИКУ неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного Договором срока передачи УЧАСТНИКУ ОДС произошло вследствие уклонения УЧАСТНИКУ от подписания передаточного акта или иного документа о передаче ОДС, при условии надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств по Договору.
- 8.5. Все штрафы и пени по Договору начисляются и взыскиваются с виновной Стороны в предусмотренном законом порядке.

9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

- 9.1. Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания акта приема-передачи ОДС в порядке, предусмотренном с разделом 7 Договора.
- 9.2. УЧАСТНИК в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:
- 9.2.1. Неисполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ обязательства по передаче ОДС в срок, превышающий установленный Договором срок передачи ОДС на два месяца;
- 9.2.2. Существенного нарушения требований к качеству ОДС;
- 9.2.3. В иных установленных законом случаях.
- 9.3. УЧАСТНИК не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке, в случае надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательства перед УЧАСТНИКОМ и соответствия ЗАСТРОЙЩИКА предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к ЗАСТРОЙЩИКАМ.
- 9.4. ЗАСТРОЙЩИК, в одностороннем порядке, вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения УЧАСТНИКОМ срока внесения платежа более чем три раза, в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, установленного Договором.
- 9.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.
- 9.6. Во всех иных случаях, прямо непредусмотренных действующим законодательством, расторжение Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.
- 9.7. В случае расторжения Договора УЧАСТНИК утрачивает право на получение ОДС. Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон, недействительность Договора не влияет на действительность указанного соглашения.

10. ФОРС-МАЖОР

- 10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами.
- 10.2. Стороны признают отдельными обстоятельствами форс-мажора:
- стихийные бедствия, специальные военные операции, война или военные действия;
 - ограничительные меры, установленные органами государственной и региональной власти, связанные с пандемией коронавируса, иных вирусов;
 - забастовки;
 - государственные экономические санкции;
 - персональные корпоративные санкции;
 - закрытые границы;
 - финансово-экономический кризис в России, который подтверждается публикациями ведущих деловых изданий («Ведомости», «Коммерсант», «РБК» и т.п.) о глубоком падении спроса, доходов населения, массовых увольнениях, банкротствах, резком снижении курса рубля к иностранным валютам и т.п.;
 - недружественные действия иностранных государств, введение ограничительных мер в отношении российских граждан и субъектов предпринимательства;
 - иные чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства.
- При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 11.1. Стороны обязуются хранить в тайне конфиденциальную информацию, предоставленную каждой из Сторон в связи с Договором, не раскрывать и не разглашать факты и информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны Договора, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством. В отношении своих персональных данных УЧАСТНИКИ, заключая Договор,

дают тем самым, в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», согласие на их обработку и предоставление Застройщиком третьим лицам, в том числе эскроу-агенту, в целях заключения и исполнения Договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации. Обработка персональных данных осуществляется, в том числе, посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение срока действия Договора. УЧАСТНИКИ дают свое согласие на передачу ЗАСТРОЙЩИКОМ персональных данных управляющей компании, с которой ЗАСТРОЙЩИК, после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, заключает договор на обслуживание Многоквартирного дома.

- 11.2. УЧАСТНИКИ согласны на получение информационных сообщений от ЗАСТРОЙЩИКА на указанный ими адрес электронной почты, мобильный телефон.
- 11.3. Обо всех изменениях платежных и почтовых реквизитов Стороны обязаны извещать друг друга в письменном виде в течение 15 календарных дней. Действия, совершенные по адресам, в том числе электронным, и счетам, указанным в Договоре, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.
- 11.4. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, в том числе электронному, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.
- 11.5. УЧАСТНИКИ дают свое согласие: на осуществление ЗАСТРОЙЩИКОМ строительства иных объектов недвижимости в границах земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, если такое строительство предусмотрено градостроительной документацией и на основании Разрешения (разрешений) на строительство данных объектов; на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Многоквартирного дома, других (другого) земельных участков под строительство иных объектов, в том числе объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки, детских дошкольных учреждений, образовательных школ, поликлиник), объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома, и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства), на внесение изменений в государственный кадастр недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности ЗАСТРОЙЩИКА на образуемые (измененные) земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения ЗАСТРОЙЩИКОМ части Земельного участка по договору купли-продажи, договору дарения или передачи в аренду.

Под разделением земельного участка и выделом из земельного участка, на котором строится Многоквартирный дом, понимается полный комплекс мероприятий, осуществляемых ЗАСТРОЙЩИКОМ и/или привлечёнными им третьими лицами, связанных с разделением или выделением земельного участка, в том числе (но не ограничиваясь): с принятием решений о разделении (выделении) земельного участка, формированием межевых планов, сдачей межевых планов в Федеральную кадастровую палату Росреестра соответствующего субъекта РФ, получением кадастровых паспортов образуемых земельных участков, подачей и получением документов, свидетельств и иных документов в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии соответствующего субъекта РФ.

- 11.6. УЧАСТНИКИ дают свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.

При этом Стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документацией Сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества Многоквартирного дома и делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

О факте внесения изменений в проектную документацию, УЧАСТНИКИ информируются путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую в ЕИСЖС.

- 11.7. УЧАСТНИКИ подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что ЗАСТРОЙЩИК вправе, при условии обеспечения надлежащего качества ОДС, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества и расположения машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Дома, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, изменения элементов благоустройства придомовой территории и их расположения на территории Земельного участка.

УЧАСТНИКИ подтверждают, что принятие ими решения о заключении Договора и согласии с характеристиками ОДС не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

- 11.8. УЧАСТНИКИ подтверждают, что при заключении Договора ему была оказана со стороны ЗАСТРОЙЩИКА квалифицированная помощь в выборе ОДС, кроме того, что УЧАСТНИКИ ознакомились с проектной декларацией

по строительству Многоквартирного дома(включая все изменения и дополнения, имеющиеся на дату подписания Договора), получил от ЗАСТРОЙЩИКА полную и подробную информацию о строительстве Многоквартирного дома, об ОДС, его цене, порядке и сроках оплаты цены, сроке передачи ОДС, гарантийном сроке на ОДС и о других, относящихся к Договору сведениях, обуславливающих объективный и независимый выбор УЧАСТНИКОВ, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет. УЧАСТНИКИ уведомлены о том, что все изменения в проектную декларацию, а также иные сведения, имеющие отношение к Договору, публикуются в ЕИСЖС.

- 11.9. УЧАСТНИКИ предупреждены о том, что в момент получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию последний может быть подключен к сетям водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации по временной схеме, в этом случае соответствующие договоры поставки коммунальных ресурсов по постоянной схеме будут заключаться с поставщиками ресурсов эксплуатирующей (управляющей) организацией Дома после ввода Дома в эксплуатацию и передачи ОДС УЧАСТНИКАМ. До заключения указанных договоров коммунальные ресурсы могут подаваться по временной схеме, лифтовое оборудование будет запущено в постоянную эксплуатацию после подключения Дома к сетям электроснабжения по постоянной схеме и подключения лифтового оборудования к диспетчерскому центру
- 11.10. Всю переписку по Договору, в том числе направление извещения о вводе дома в эксплуатацию и готовности ОДС к передаче, УЧАСТНИКИ поручают ЗАСТРОЙЩИКУ вести по адресу, указанному в Разделе 12 Договора.
- 11.11. Стороны договорились, что все споры и разногласия, которые могут возникнуть из Договора или в связи с ним, будут решаться, прежде всего, путем переговоров. Стороны вправе для их урегулирования обращаться в судебные органы в соответствии действующим законодательством.
- 11.12. Все изменения и дополнения к Договору признаются действительными, если они совершены и подписаны уполномоченными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном законом порядке.
- 11.13. Договор составлен и переведен в форму электронного образа документа для каждой из Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, имеющую юридическую силу при наличии электронной подписи документа.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ ЖСЗ-___ от «__» _____ 202__ года

ПЛАН ОДС

Настоящий план приведен в целях обозначения пространственного расположения ОДС в Многоквартирном доме и внутренней планировки ОДС. Все указанные на плане предметы и принадлежности, в том числе мебель, бытовая техника, двери, сантехнические приборы, сети инженерно-технического обеспечения и т.д., нанесены условно: их наличие в плане не определяет характеристики ОДС, расположение сетей инженерно-технического обеспечения и сантехнических приборов может отличаться от указанного.