

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилья**

г. Южно-Сахалинск

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2021 г.

**Гражданин** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Депонент», с одной стороны, и

**Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг»**, находящееся по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, ИНН 6501092074, ОГРН 1026500521497, именуемое в дальнейшем «Застройщик» или «Бенефициар», в лице генерального директора Альперовича Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о долевом строительстве).

1.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует, что все разрешения и иные документы, необходимые для заключения настоящего Договора, получены и являются юридически действительными. Основаниями для заключения настоящего Договора являются следующие документы:

- Земельный участок: вид – \_\_\_\_\_, кадастровый (или условный) номер: \_\_\_\_\_, площадь участка \_\_\_\_\_ кв.м., расположен по адресу: \_\_\_\_\_ . Документы-основания: \_\_\_\_\_.

- Разрешение на строительство № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ выдано \_\_\_\_\_.

- Проектная декларация.

- Положительное заключение экспертизы проектной документации.

-Аудиторское заключение за последний год осуществления Застройщиком предпринимательской деятельности.

- Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 статьи 3, статьями 20 и 21 Федерального закона 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» № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Предметом настоящего Договора (далее – Договор) является долевое участие Сторон в строительстве одной Квартиры, именуемой в дальнейшем «Квартира» (детальная планировка Квартиры – Приложение № 1 к настоящему Договору).

Указанная в настоящем пункте Квартира расположена в строении « \_\_\_\_\_ » на земельном участке площадью \_\_\_\_\_ кв.м., кадастровый номер \_\_\_\_\_ именуемый в дальнейшем – «Дом»).

<b>Основные характеристики Дома</b>		
1.	Вид объекта недвижимости	Здание
2.	Назначение	Многоквартирный дом
3.	Этажность	
4.	Общая площадь	
5.	Материал наружных стен	монолитные
6.	Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные плиты
7.	Класс энергоэффективности	
8.	Класс сейсмостойкости	
<b>Основные характеристики Квартиры</b>		
1.	Назначение	Жилое помещение
2.	Этаж	

3.	Общая площадь жилого помещения	
4.	Количество и площадь комнат	
5.	Количество и площадь помещений вспомогательного использования	
6.	Количество и площадь лоджий	
7.	Строительный номер	
8.	Ориентация окон	
9.	Наличие и площадь частей нежилых помещений	Имеется/ не имеется Хх кв.м

Расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджии), местоположение Квартиры на этаже Дома определяется Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

Все площади, согласованные сторонами на дату заключения настоящего Договора определены в соответствии с проектной документацией, и являются проектными.

Если Квартира передается с отделкой, площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счет внутренней отделки помещений, что не является нарушением условий Договора.

2.2. Вкладом Участника долевого строительства по Договору является внесение денежных средств на долевое строительство Квартиры, а также выполнение иных обязательств, предусмотренных как Законом о долевом строительстве, так и условиями настоящего Договора.

2.3. Застройщик в рамках настоящего Договора осуществляет следующие функции:

2.3.1. выполняет разработку проектно-сметной документации в полном объеме;

2.3.2. выполняет функции генерального подрядчика, производит выбор субподрядчиков;

2.3.3. обеспечивает ведение бухгалтерского учёта на весь период действия Договора;

2.4. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Объекта долевого строительства на дату заключения Договора участия в долевом строительстве.

2.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта долевого строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики Объекта долевого строительства, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Указанное возможно при условии, что по завершении строительства жилой дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без дополнительного согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

2.6. Стороны договорились, что Квартира, указанная в пункте 2.1. настоящего Договора приобретается \_\_\_\_\_ (ФИО Участников долевого строительства) в \_\_\_\_\_ (совместную или долевую) собственность<sup>1</sup>.

### 3. РАСЧЁТЫ И ПЛАТЕЖИ

3.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб., и является твердой на весь период действия настоящего Договора.

3.2. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства после \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Данное условие включается, если Участников долевого строительства несколько. Если имущество переходит в долевую собственность, указывается размер доли в отношении каждого Участника долевого строительства.

государственной регистрации Договора на счет эскроу, открытый в ПАО Банк «ФК Открытие».

Оплата производится в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек РФ** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств<sup>2</sup>;

- сумма социальной выплаты \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек РФ** уплачивается Участником долевого строительства за счет средств, выданных участникам мероприятия «\_\_\_\_\_». Для получения социальной выплаты Участник долевого строительства обязан обратиться с заявлением в орган, уполномоченный на осуществление действий по организации такой выплаты, не позднее 3-х рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора<sup>3</sup>.

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек РФ** оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств.

Кредитные средства предоставляются \_\_\_\_\_ (именуемым в дальнейшем «Банк»), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, генеральная лицензия Банк России на осуществление банковских операций № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, зарегистрированная в Едином государственном реестре юридических лиц, местонахождение: \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, КПП \_\_\_\_\_, ОКПО \_\_\_\_\_, к/с \_\_\_\_\_, открыт в подразделении: \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, (именуемым в дальнейшем «Банк»).

Кредитные средства предоставляются по кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, заключенному между Участником долевого строительства и Банком на **сумму** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек РФ**, сроком на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяца<sup>4</sup>.

3.3. Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем перечисления денежных средств на счет эскроу в размере, предусмотренном п. 3.1 Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

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

3.4. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают Публичному акционерному обществу Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие») заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, на следующих условиях:

- Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: Квартира, указанная в п. 2.1 настоящего Договора.

- Эскроу-агент – Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), \_\_\_\_\_ (место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона, идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер).

- Депонент: ФИО.

- Бенефициар: Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг»

- Депонируемая сумма, порядок ее формирования - \_\_\_\_\_.

- Перечисление Депонентом суммы депонирования производится в срок, установленный п. 3.3 настоящего Договора.

- Срок условного депонирования \_\_\_\_\_ (указывается в формате «дд.мм.гггг» или «дд месяц гтгг», единый для всех дольщиков. Срок должен быть равен сроку ввода объекта в эксплуатацию по проектной декларации (последняя дата квартала) + 6 мес.).

- Реквизиты для перечисления денежных средств со счета эскроу \_\_\_\_\_ (в пользу Депонента \_\_\_\_\_, в пользу Бенефициара \_\_\_\_\_).

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома;

- сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства информации о разрешении на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

<sup>2</sup> Данное условие при необходимости исключается из Договора.

<sup>3</sup> Данное условие при необходимости исключается из Договора.

<sup>4</sup> Данное условие при необходимости исключается из Договора.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

3.5. В соответствии со ст. 77 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объекта долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11, ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка<sup>5</sup>.

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

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Стороны приобретают права, принимают на себя обязанности и несут ответственность в порядке и объемах, предусмотренных настоящим Договором.

##### 4.2. Права и обязанности Застройщика:

4.2.1. Обеспечить строительство Дома с выполнением функции Застройщика.

4.2.2. Ввести Дом в эксплуатацию не позднее «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ года и получить в установленном законодательстве порядке Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию.

4.2.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру в течение 6 месяцев после получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии оплаты Участником долевого строительства всей стоимости Квартиры согласно разделу 3 настоящего Договора.

Квартира передается с установкой следующих систем и элементов:

- оконных блоков, межкомнатных дверей и металлической входной двери;
- с вводами до помещений пользования внутренних сетей горячего и холодного водоснабжения и

<sup>5</sup> п. 3.5 Договора применяется при условии оплаты по Договору за счет кредитных средств и согласно требованиям, установленным банком. Если указанные требования банком не установлены, пункт подлежит исключению.

канализации, включая водомерный узел со счетчиком холодной и горячей воды;

- с установленным и подключенным в санузлах сантехническим оборудованием (ванна, раковина, унитаз);

- с системой естественной вентиляции и отопления, включая индивидуальный тепловой счетчик;

- с внутриквартирными электрическими разводками, с установленными розетками, выключателями и квартирным электрическим щитом; электросчетчик устанавливается на лестничной клетке этажа, на котором располагается квартира.

Квартира передается с внутренней отделкой, включающей в себя следующие отделочные работы:

- жилые комнаты, коридор и кухня: сплошное выравнивание поверхностей стен с последующим оклеиванием обоями; укладка линолеума на полу;

- ванная комната и туалет: зашивка вертикальных стояков водоснабжения и водоотведения, сплошное выравнивание поверхностей стен с последующей облицовкой керамической плиткой; укладка керамической плитки на полу;

- лоджия: выравнивание стен, пола и потолка, неотапливаемая.

- во всех помещениях квартиры (кроме лоджии) устанавливается натяжной потолок.

Выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель материалов и изделий) осуществляется Застройщиком самостоятельно, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Квартира не комплектуется водонагревателем, мойкой на кухне и электропечью.

4.2.4. Уведомить Участника долевого строительства о готовности Квартиры к приёму-передаче согласно подп. 4.2.3 Договора. Датой получения корреспонденции считается дата, проставленная в уведомлении о вручении или на копии письма при вручении, либо дата получения корреспонденции адресатом, указанная на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> при невозвращении уведомления Застройщику.

В случае если Участник долевого строительства сменит адрес, не уведомив об этом Застройщика, или почтовое отправление вернется Застройщику в связи с истечением срока хранения или отсутствием адресата по указанному адресу, уведомление будет считаться переданным Участнику долевого строительства с даты первой неудачной попытки вручения почтовой корреспонденции, отраженной на официальном сайте Почты России <https://www.pochta.ru/tracking> и (или) на почтовом конверте.

Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, установленный Договором, если уведомление о готовности Квартиры к передаче было направлено Участнику долевого строительства в предусмотренный Договором срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры.

4.2.5. В случае досрочного выполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, Застройщик имеет право передать Участнику долевого строительства Квартиру ранее срока, указанного в подп. 4.2.3. Договора, а Участник долевого строительства, в свою очередь, обязан принять Квартиру по акту.

4.2.6. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.2.7. При уклонении Участника долевого строительства от приемки Квартиры или при необоснованном отказе от принятия объекта долевого строительства Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом, риск случайной гибели или повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

4.2.8. После передачи по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона о долевом строительстве, Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

4.2.9. Застройщик вправе вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства в пределах, установленных п. 2.6 Договора.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о

передаче Квартиры либо оформления одностороннего акта согласно п. 4.2.7 Договора и выполнения иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и (или) Законом о долевом строительстве.

К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащая необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

#### **4.4. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

4.4.1. Участник долевого строительства принимает долевое участие в финансировании строительства Квартиры и обязуется производить выплату в размерах и порядке, установленных разделом 3 настоящего Договора.

4.4.2. Участник долевого строительства не вправе производить изменение конструктивных элементов и фасада Дома как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру. Участник долевого строительства также до регистрации права собственности на Квартиру не вправе производить перепланировку, а также иные ремонтные работы, влекущие уменьшение общей площади передаваемой Квартиры.

4.4.3. Участник долевого строительства, получивший уведомление Застройщика о готовности Квартиры к приёму-передаче, обязан принять Квартиру в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Основаниями для отказа в приёмке Объекта долевого строительства могут являться только существенные недостатки, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования или не могут быть устранены.

При наличии таких недостатков, Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта приема-передачи со ссылками на несоответствие качества Квартиры положениям Договора, проектной документации, Закона о долевом строительстве, технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа. Данный отказ с перечнем выявленных недостатков составляется по форме, утвержденной Сторонами в Приложении № 2 к Договору. Применение такой формы является для Сторон обязательным.

При наличии иных замечаний Участник долевого строительства обязан подписать передаточный акт, но вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Указанный акт составляется Сторонами в порядке, предусмотренном п. 4.6 Договора. При этом замечания, отраженные в соответствующем акте, безвозмездно устраняются Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в разумный срок.

Не относятся к недостаткам строительно-монтажных работ, выявленные в ходе приемки Квартиры, строительные огрехи, неровности, усадочные трещины до 3 мм, незначительные царапины на обоях, пластике, дверях, поскольку такие дефекты не приводят к явно выраженному ухудшению качества Квартиры и не препятствуют ее эксплуатации.

В случае, если в указанный срок недостатки (дефекты) не могут быть устранены в силу объективных причин, в том числе, но не ограничиваясь, климатическими условиями, необходимостью заказа и изготовления оборудования, отсутствием необходимого материала, технологией производства работ и т.п., такие недостатки (дефекты) не являются существенными (не устранимыми) и подлежат устранению в дополнительный срок, согласованный Сторонами.

4.4.4. После подписания акта приема-передачи между Участником долевого строительства и Застройщиком расходы по оплате всех коммунальных (электричество, тепло, вода и др.) платежей и других расходов (техническое содержание), связанных с содержанием Квартиры, несет Участник долевого строительства. В случае несоблюдения сроков подписания и принятия Квартиры по акту приема-передачи, обязанность по оплате указанных в настоящем пункте расходов возникает у Участника долевого строительства с даты, когда он должен был согласно условиям настоящего Договора принять Квартиру по акту приема-передачи. В том случае, если соответствующие расходы были понесены Застройщиком, Участник долевого строительства обязан компенсировать их в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения требования о компенсации от Застройщика.

4.4.5. Неявка Участника долевого строительства для приемки Квартиры, равно как и неявка для повторного осмотра Квартиры в срок, установленный п. 4.4.3 Договора, либо в срок, согласованный Сторонами в акте о выявленных недостатках, (в том числе неполучение направленной по указанному в настоящем Договоре адресу корреспонденции, а также изменение паспортных данных, адреса, телефона и т.п., о чем Участник долевого строительства не поставил в известность Застройщика при условии, что это привело к задержке передачи объекта долевого строительства не по вине Застройщика) и/или необоснованный отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры, считаются уклонением Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства.

4.4.6. Замечания по качеству работ, выполненных с отступлением от требований СП, устраняются Застройщиком безвозмездно в сроки, согласованные с Участником долевого строительства.

4.4.7. Споры по качеству работ решаются в порядке, указанном в разделе 9 настоящего Договора.

4.4.8. В случае смерти гражданина, выступающего Участником долевого строительства, его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.4.9. В случае отказа наследников от вступления в Договор, Застройщик возвращает наследникам внесенные Участником долевого строительства долевые взносы по оплате стоимости Квартиры в соответствии с разделом 3 настоящего Договора в течение 90 календарных дней с даты получения письменного заявления, за вычетом затрат, связанных с содержанием Квартиры.

4.4.10. Участник долевого строительства обязан своевременно узнавать о государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. При наличии недостатков качества объекта долевого строительства, выявленные как при его приемке, так и в течение гарантийного срока, составляется соответствующий акт, который должен отвечать следующим условиям:

- подписывается Участником долевого строительства лично совместно с Застройщиком (при приемке Квартиры), либо Участником долевого строительства (в рамках гарантийных обязательств);
- предъявляется Застройщику в письменном виде;
- акт должен содержать информацию о выявленном несоответствии объекта долевого строительства со ссылками на положения настоящего Договора, Закона о долевом строительстве, технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа, по отношению к которым выявлено несоответствие.

При несоблюдении указанных выше условий, предъявленное требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.6. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 дней с момента наступления соответствующего события.

## **5. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

5.1. Участнику долевого строительства запрещается проводить самостоятельно или с привлечением третьих лиц какие-либо работы по переустройству внутренних инженерных сетей, проводить перепланировку и переустройство Квартиры до получения свидетельства о праве собственности на данную Квартиру. В случае, если такой факт будет установлен, все расходы по приведению Квартиры в состояние, соответствующее проекту, будут возложены на Участника долевого строительства, а Застройщик при таких обстоятельствах освобождается от гарантийных обязательств.

5.2. Оформление Квартиры в собственность Участник долевого строительства осуществляет самостоятельно и за свой счет, в том числе оплачивает расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, расходы по оплате услуг сервиса электронной регистрации Договора, по оплате услуги осуществления расчетов с использованием номинального счета (при наличии), государственной пошлины за регистрацию всех последующих дополнительных соглашений, уступки права, права собственности на Квартиру.

5.3. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства для регистрации права собственности следующие документы: Договор долевого участия (1 экз.), акт приёма-передачи (2 экз.). Участник также получает инструкцию по эксплуатации Квартиры.

5.4. С момента фактической передачи Квартиры Застройщиком Участнику долевого строительства до момента перезаключения договоров с электро-, тепло, водоснабжающими организациями и организациями, оказывающими услуги по техническому содержанию Дома на ТСЖ или управляющую организацию (в зависимости от выбранного собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления) Участник долевого строительства обязан возмещать Застройщику расходы на электричество, тепло, воду, водоотведение, мусороудаление, техническое содержание и иные расходы, возникающие у Застройщика в связи с эксплуатацией и обслуживанием данной Квартиры.

Возмещение расходов, указанных в настоящем пункте, производится Участником долевого строительства по отдельным счетам Застройщика либо по счетам обслуживающей (эксплуатирующей) организации, с которой у Застройщика заключен гражданско-правовой договор, дающий право получать данные денежные средства у Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства производит компенсацию указанных в настоящем пункте расходов в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения требования Застройщика и соответствующего счета.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию договоров долевого участия в строительстве жилья.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств.

6.2.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом о долевом строительстве требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

6.4. Застройщик имеет право в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть Договор в случае просрочки внесения Участником долевого строительства денежных средств в соответствии с настоящим Договором более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более двух месяцев.

При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, указанных в настоящем пункте, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее, чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

6.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или Договором, денежные средства со счета-эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

## **7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

7.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Дом и требованиям СП.

7.2. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Дома удостоверяет соответствие законченного строительством объекта проектной документации, подтверждает факт его создания и является доказательством соответствия качества многоквартирного жилого дома в целом и входящей в его состав Квартиры техническим, градостроительным регламентам, СП, ГОСТ и иным нормативным техническим документам.

7.3. Гарантийный срок на Квартиру составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства. Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие изделия объекта долевого строительства (Квартиры), на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства составляет - 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на установленные двери и окна составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

В течение гарантийного срока, установленного настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства обязуется соблюдать требования Инструкции по эксплуатации квартиры, передаваемой Застройщиком одновременно с актом приема-передачи Квартиры. Несоблюдение Участником долевого строительства указанной Инструкции, повлекшее повреждение (порчу, утрату) Квартиры (изделий, конструкций, материалов), лишает права требования устранения возникших недостатков.

7.4. В случае обнаружения недостатков в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить об этом Застройщика путем направления письменного уведомления (заказным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика и/или путем направления уведомления посредством электронной почты (с подтверждением о доставке) и обеспечить



беспрепятственный доступ в Квартиру для ее обследования Застройщиком. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть позднее, чем через пять рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы (здесь и далее – исходя из 5-дневной рабочей недели).

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В акте Застройщиком определяется ориентировочный срок устранения недостатков.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. После получения результата экспертизы виновная Сторона компенсирует другой Стороне, понесенные ею расходы на проведение экспертизы (при их наличии). Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

Отказ Участника долевого строительства в предоставлении Застройщику указанного доступа, либо отсутствие Участника долевого строительства или его доверенного лица на Объекте долевого строительства Стороны договорились принимать как отказ от заявленных недостатков. Об отказе в предоставлении доступа в Квартиру или отсутствии такового ввиду отсутствия Участника долевого строительства либо его доверенного лица, Застройщик или его представитель составляют односторонний акт.

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

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

В случае, если какие-либо ремонтные работы после приемки Квартиры были произведены Участником долевого строительства или третьими лицами гарантийные обязательства на указанные работы в Объекте долевого строительства прекращаются с момента начала производства таких работ, в том числе, но не исключительно: замена инженерных сетей (их частей), окон, дверей, звукоизолирующего покрытия в конструкции пола, устройство наливных полов, изменение конструктивных элементов Объекта долевого строительства и т.п.

Застройщик также не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления (если указанное инженерное оборудование предусмотрено проектной документацией), производил перепланировку либо переустройство Квартиры без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими соответствующие допуски и разрешения, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Дома, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

7.6. Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что Квартира соответствует описанию, приведенному в п. 2.1 Договора. Отсутствие на момент передачи Квартиры энергоресурсов, а также работающих лифтов, регулярного вывоза мусора не означает нарушения требований о качестве Объекта долевого строительства, в виду того, что в момент получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию дом подключён к сетям

энергоснабжения, установлены лифты, но при этом могут отсутствовать договоры на эксплуатацию по постоянной схеме, и энергоресурсы могут подаваться по временной схеме и с перебоями, поскольку соответствующие договоры постоянной эксплуатации и энергоснабжения заключаются поставщиками ресурсов с эксплуатирующей организацией после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию и после передачи дома эксплуатирующей организации, что по объективным причинам и сложившимся правилам происходит после передачи помещений Участникам долевого строительства. Кроме того, Застройщик не может нести ответственность за действия эксплуатирующей организации и за заключение ею договоров о постоянном снабжении ресурсами. При этом Застройщик обязуется обеспечить всё от него зависящее для заключения эксплуатирующей организацией договоров на постоянную эксплуатацию дома и снабжение его всеми ресурсами по постоянной схеме.

7.7. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте (и, соответственно, в проектной документации):

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в помещениях (частях) Объекта долевого строительства, а также прокладка иных инженерных систем, которые будут выступать из стен и потолка и уменьшать площадь помещений (частей) Объекта долевого строительства, при условии, что изменение общей фактической площади Объекта долевого строительства не превысит пределов, установленных законом;
- размещение в Объекте долевого строительства объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Объекта долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц дома (при их наличии);
- появление или удаление сетей энергоснабжения на лестничных площадках/в местах прохода и проезда (при их наличии);
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

7.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект долевого строительства строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

7.9. Лоджии/балконы/террасы не относятся к жилым или подсобным помещениям. В связи с тем, что действующее законодательство не предусматривает обязательные мероприятия по герметизации и отоплению лоджий/балконов/террас, попадание на лоджию/балкон/террасу атмосферных осадков, нарушение отделочного/декоративного слоя поверхностей (при наличии) не является дефектом, гарантийным случаем, подлежащим устранению Застройщиком. Требования по герметизации конструкций остекления лоджий/балконов/террас удовлетворению не подлежат.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1 Стороны несут ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

8.2. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, указанного в подп. 4.2.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день просрочки. Если Участник долевого строительства является гражданином, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

8.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Квартиры не по вине Застройщика, а также вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) со дня получения уведомления о готовности Квартиры к приему-передаче в порядке, предусмотренном п. 4.2.4 Договора.

8.4. За просрочку платежей, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.5. В случае, если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по выплате долевых взносов за Квартиру, а Дом введен в эксплуатацию, Застройщик имеет право не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до полной выплаты цены настоящего Договора Участником

долевого строительства, штрафных санкций, начисленных в соответствии с п. 8.4. настоящего Договора, затрат связанных с содержанием Квартиры, в том числе за тепло, воду, электроэнергию, водоотведение, мусороудаление, охрану и т.д. При этом Застройщик при таких обстоятельствах освобождается от ответственности за нарушение срока передачи Квартиры в порядке, предусмотренном п. 8.3 Договора.

8.6. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. В частности, к обстоятельствам непреодолимой силы относятся:

а) стихийные бедствия;

б) военные действия;

в) принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления правовых актов, препятствующих надлежащему исполнению настоящего Договора или неприятие этими органами правовых актов необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора;

г) ненадлежащее исполнение эксплуатирующими/ресурсоснабжающими организациями своих обязательств по подключению Дома к инженерным и электрическим сетям.

д) другие аналогичные события, выходящие за рамки разумного контроля Сторон или Стороны.

8.7. При наступлении форс-мажорных обстоятельств срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Споры и разногласия, возникшие между Сторонами при исполнении настоящего Договора, разрешаются путем претензионного и (или) судебного порядка в соответствии с требованиями действующего законодательства.

## **10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору (цессия) допускается только с согласия Застройщика и после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации и допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи на Квартиру.

10.3. Подготовка и оформление документов, связанных с уступкой прав требований по настоящему Договору, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

10.4. В случае уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве такая уступка подлежит государственной регистрации и осуществляется при условии письменного согласия Банка (если оплата производится с участием кредитных (заемных) средств), полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, персональных данных Стороны обязаны немедленно, в течение 5 (пяти) дней в письменном виде извещать друг друга. Все риски, связанные с несвоевременным предоставлением информации, указанной в настоящем пункте, несет Сторона, не известившая или ненадлежащим образом известившая о произошедших изменениях.

11.2. Сроки, установленные настоящим Договором, исчисляются в календарных днях, месяцах, годах, если иное прямо не указано в тексте самого Договора.

11.3. Если иное не предусмотрено законом или Договором, уведомления со стороны Застройщика считаются произведенными надлежащим образом в случае их направления посредством электронной почты, SMS-сообщения или иных средств связи по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Договоре, а также в случае размещения уведомлений на сайте в сети Интернет по адресу <http://твоянедвижимость.рф>.

11.4. Подписание настоящего Договора означает согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных Застройщиком, организациями, осуществляющими регистрацию прав на недвижимое имущество и постановку на кадастровый учет, организациями, оказывающими коммунальные услуги (эксплуатирующими организациями), страховщиком (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, а также при необходимости оповестить Участника долевого строительства об иных событиях/мероприятиях Застройщика. 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, направленного по адресу: 693020, г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, с пометкой «отдел продаж», либо на электронную почту [kvartira@sakh-eng.ru](mailto:kvartira@sakh-eng.ru).

11.5. Все изменения Договора оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.6. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, один в ПАО Банк «ФК Открытие» и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1: Детальная планировка Квартиры;

- Приложение № 2: Акт осмотра объекта долевого строительства с отказом от подписания акта приема-передачи (типовая форма).

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

12.1. **Застройщик:** АО «Сахалин-Инжиниринг», 693020, г. Южно-Сахалинск, улица Ленина 69, ОГРН 1026500521497, тел. 456-000 (приёмная); 456-456 (отдел продаж, р/с 40702810150340111145 открыт в Дальневосточном банке ПАО «Сбербанк», г. Хабаровск, к/с 30101810600000000608 в ГРКЦ ГУ банка России по Хабаровскому краю, БИК 040813608, ИНН 6501092074, КПП 650101001

12.2. **Участник долевого строительства:** Гражданка .....(фамилия, имя, отчество (при наличии), дата рождения, место рождения, документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем выдан, дата выдачи), страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), контактная информация (телефон, адрес регистрации, почтовый адрес, адрес электронной почты (при наличии)

## ПОДПИСИ СТОРОН:

**ЗАСТРОЙЩИК**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_ Р.В. Альперович

\_\_\_\_\_ .

М.П.

**АКТ ОСМОТРА**  
объекта долевого строительства  
**с отказом от подписания акта приема-передачи**  
(типовая форма)

г. Южно-Сахалинск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Акционерное общество «Сахалин-Инжиниринг»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора Альперовича Романа Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

**Гражданин/Гражданка**, года рождения, место рождения: гражданство: Российская Федерация, пол.: паспорт: \_\_\_\_\_, выдан, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: именуемая/ый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, составили настоящий акт о нижеследующем:

1. В ходе осмотра Квартиры № \_\_\_\_\_ в доме № \_\_\_\_\_, по улице \_\_\_\_\_ в г. \_\_\_\_\_ (далее - Квартира), построенной в соответствии с условиями Договора № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве жилья от \_\_\_\_\_ (далее Договор), были выявлены следующие замечания:

2. Указанные в п. 1 настоящего акта замечания к качеству объекта долевого строительства не соответствуют следующим положениям Договора, проектной документации, Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон участия в долевом строительстве), технического, градостроительного регламента, СП, ГОСТ и иного нормативного технического документа\*:

3. Подписание настоящего акта Застройщиком не означает безусловного признания вышеуказанных замечаний в качестве существенных и объективно препятствующих приемке Квартиры. Подписание настоящего акта Застройщиком лишь фиксирует наличие замечаний Участника долевого строительства.

Данные замечания будут рассмотрены Застройщиком в кратчайший срок. О результатах рассмотрения Участнику долевого строительства будет направлен письменный мотивированный ответ.

4. Подписывая настоящий акт, Участник долевого строительства отказывается от принятия Квартиры по акту приема-передачи.

5. Участник долевого строительства предупрежден о том, что в случае признания выявленных замечаний как не препятствующих использованию Квартиры по назначению и регистрации права собственности, уведомление о готовности Квартиры к передаче, направленное в адрес Участника долевого строительства в соответствии с п. 4.2.4 Договора, является надлежащим.

Необоснованный отказ от подписания акта приема-передачи Квартиры будет свидетельствовать об уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры, в связи с чем, после истечения установленного Законом об участии в долевом строительстве срока, Застройщиком будет составлен односторонний акт о передаче Квартиры. Риск случайной гибели Квартиры перейдет к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры (п. 4.2.7 Договора).

При этом, на основании п. 4.4.4 Договора на Участника долевого строительства будет возложена обязанность по оплате/компенсации расходов всех коммунальных (электричество, тепло, вода и др.) платежей и других расходов (техническое содержание), связанных с содержанием Квартиры с даты, когда он должен был согласно условиям Договора принять Квартиру по акту приема-передачи.

6. Участник долевого строительства признает, что в полной мере осознает свои действия (бездействие), совершаемые в рамках настоящего акта, предвидит возможность наступления последствий, указанных в п. 5 настоящего акта, и сознательно допускает их наступления.

7. Настоящий акт составлен на 2 (двух) листах в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

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

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

\* заполнение данного пункта в соответствии с п. 4.5 Договора, ч. 5 ст. 8 Закона о долевом строительстве является обязательным