

## ДОГОВОР /Вв1

### участия в долевом строительстве

объекта «Жилой комплекс «Восточный 4» в г. Хабаровске». Жилой дом №1»

\_\_\_ .2022 г.

г. Хабаровск

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик - Карун", именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Юрченко Натальи Александровны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и ..., именуемые в дальнейшем «Участники долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» или отдельно «Сторона», заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору участия в долевом строительстве (далее – Договор) Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Объект долевого строительства, определенный в Приложении 1 к настоящему договору, а именно, жилое помещение **...-комнатную квартиру, обозначенную под номером ..., условный номер по проектной декларации..., площадью ... (...целых ... сотых) квадратных метров, расположенную на ... этаже под порядковым номером ... при счете по часовой стрелке от лестничной клетки на плане этажа (далее – Объект долевого строительства) в объекте «Жилой комплекс «Восточный 4» в г. Хабаровске». Жилой дом №1», коммерческое наименование: ЖК «Восточный ветер», расположенный по адресу: Хабаровский край, городской округ "Город Хабаровск", Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, дом 144А (далее – Объект недвижимости) и имеющую следующие характеристики:**

Площадь квартиры, включая площадь балконов и лоджий без понижающих коэффициентов, кв.м.	
Приведенная площадь помещения с учетом площади летних помещений с понижающими коэффициентами, кв.м.	
в т.ч. общая площадь помещения;	
площадь летних помещений (балкон или лоджия с понижающим коэффициентом соответственно 0,3 или 0,5).	
Площади комнат: Площади помещений вспомогательного использования: Кухня-ниша, туалет ванная Коридор	

И после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участникам долевого строительства в общую **совместную/долевою** **собственность**. Участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта недвижимости.

1.2. Объект недвижимости многоквартирный дом состоит из 1 подъезда, 20 этажей, в том числе подземный этаж. Общая площадь составляет 13 885 кв.м., в том числе общая площадь квартир с учётом балконов, лоджий с понижающим коэффициентом 8 789 кв.м. Материал наружных стен и каркаса – монолитный железобетонный каркас и стены из газобетонных блоков; материал поэтажного перекрытия – монолитный железобетонный. Класс энергоэффективности С; сейсмостойкость – 6 баллов

Указанные характеристики Объекта являются проектными (планируемые). Окончательные характеристики Объекта определяются после завершения строительства.

1.3. Вместе с правом собственности на указанное в пункте 1.1 помещение Участники долевого строительства получают вместе с другими собственниками жилых и нежилых помещений в Объекте недвижимости право общей долевой собственности на общее имущество Объекта недвижимости, в том числе инженерные сети, построенные за счет денежных средств, уплаченных Участниками долевого строительства, к объекту недвижимости, в соответствии с договорами на технологическое присоединение (техническими условиями), заключенными Застройщиком с ресурсоснабжающими организациями, в случае выполнения физических объёмов силами Застройщика, либо в соответствии с иными договорами (соглашениями), предусматривающими строительство инженерных сетей в объекте недвижимости.

1.4. Строительство объекта недвижимости Застройщиком осуществляется на основании разрешения на строительство № 27-23-49-2022 от 8 июня 2022 г., выданного Департаментом архитектуры, строительства и землепользования Администрации города Хабаровска.

1.5. Земельный участок площадью 7 289 кв.м. с кадастровым номером 27:23:0040919:1032, на котором Застройщик осуществляет строительство объекта недвижимости, находится по адресу: Хабаровский край, г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. Карла Маркса, 144 А.

1.6. Право собственности Застройщика на указанный земельный участок, на котором он осуществляет строительство Объекта недвижимости, зарегистрировано в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю 20.02.2021 г., номер регистрации 27:23:0040919:1032-27/020/2021-3.

1.7. Указанный в п. 1.5 земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по кредитным договорам №... от ... года, заключенным с АО «Банк ДОМ.РФ».

1.8. Участники долевого строительства уведомлены о том, что квартира будет передана им в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности: установки внутриквартирных перегородок, разводки системы электроснабжения, водоснабжения, канализации, чистовой отделки Квартиры и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают по законодательству РФ под определение «отделочных работ», «отделочных материалов») и т.д.

В случае наличия на Плате объекта долевого строительства (Приложение №1) обозначений внутриквартирных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, посудомоечных и стиральных машин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по прокладке коммуникаций и установке/поставке указанных объектов.

## 2. Цена договора и порядок расчетов по договору

2.1. Стоимость одного квадратного метра приведенной площади объекта долевого участия в строительстве на дату заключения договора составляет **...,00 (... тысяч рублей 00 копеек)**.

2.2. В стоимость одного квадратного метра, включена стоимость работ в соответствии с проектом, в том числе:

- 1) Установка пластиковых окон с 2-х-камерным стеклопакетом (без откосов и подоконников).
- 2) Монтаж перегородок, ограничивающих санузел. Межкомнатные перегородки в Приложении №1 показаны условно и Застройщиком не выполняются.
- 3) Защитное покрытие стен квартиры с применением гипсовых вяжущих составов, без финишного отделочного покрытия.
- 4) Монтаж системы отопления квартир с установкой радиаторов, терморегуляторов и распределителей тепла.
- 5) Монтаж сетей электроснабжения до квартирного щита.
- 6) Установка двухтарифного прибора учета электроэнергии в этажном щитке.
- 7) Монтаж системы водоснабжения до приборов учета, с установкой приборов учета холодного и горячего водоснабжения и запорной арматуры.
- 8) Монтаж стояка/стояков канализации.
- 9) Гидроизоляция плиты перекрытия в санузлах и ванных комнатах.
- 10) Укладка звукоизолирующего покрытия в конструкции пола (за исключением балкона) с защитным покрытием.
- 11) Предусмотрена естественная вентиляция из помещений кухни и санитарных узлов через вентиляционные каналы.
- 12) Монтаж системы пожарных извещателей.
- 13) Подводка сетей (интернет, многоканальная антенна) до этажного щита.

2.3. Общая цена договора определяется исходя из стоимости одного квадратного метра приведенной площади Объекта долевого строительства, с учетом общей площади жилого помещения (жилой и подсобной) и площади летних помещений (балконов, лоджий), с понижающим коэффициентом для лоджий – 0,5 и для балконов – 0,3.

2.4. Общая цена договора на дату заключения договора **...,00 (... рублей 00 копеек)**.

2.4.1. Участники долевого строительства обязуются внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ... (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ», место нахождения (адрес): 125009 г.

Москва, ул. Воздвиженка, 10. Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru , телефон банка: 8 800 77586 86.

Депонент: ...,

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик-Карун".

Депонируемая сумма: ... (**...рублей 00 копеек**).

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу указан в п. 2.6. настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

Срок условного депонирования денежных средств: до 30.12.2024 года.

2.5. Участники долевого строительства перечисляют денежные средства на эскроу-счет в сроки, указанные в п. 2.6. настоящего договора.

2.6. Участники исполняют обязательства по оплате цены договора за счет:

2.6.1. **собственных** средств в размере ... **руб.** (... рублей 00 копеек), оплачиваемых Участниками в течение **10 рабочих дней** с даты окончания государственной регистрации настоящего договора в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю;

2.6.2. **кредитных** средств в сумме ... **руб.** (... рублей), предоставляемых Участникам Банком ..., являющегося кредитной организацией по законодательству РФ (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №...), адрес местонахождения: ..., БИК ..., Инн ... (именуемый ранее и в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору, заключенному в городе Хабаровске между Участниками долевого строительства и Банком (далее – «Кредитный договор»).

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

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 Участников 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 Участники долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект 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 Участниками долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект 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 Участников 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 и 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 Участники долевого строительства заключают 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.

2.7. Днем платежа по настоящему договору считается день поступления денежных средств на эскроу-счет.

Участники долевого строительства **не имеют права** осуществлять оплату Цены Договора **до даты государственной регистрации настоящего Договора** в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. В случае нарушения участниками долевого строительства данного запрета, они возмещают Застройщику все возникшие в связи с этим убытки, в том числе, но не ограничиваясь, суммы штрафов, предъявленные различными уполномоченными органами Застройщику.

Убытки возмещаются Участниками долевого строительства в течение 10 календарных дней со дня выставления и отправления требования Застройщиком по почте/электронной почте/факсом.

2.8. Размер денежных средств, подлежащих оплате Участниками долевого строительства, может быть изменен (уменьшен или увеличен) в зависимости от изменения площади объекта долевого строительства. Данное правило применяется в случае отличия фактической величины площади объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента) от проектной величины площади объекта долевого строительства.

2.8.1. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства превысит более чем на 3% (три процента) площадь, оговоренную в п. 1.1 настоящего договора, Участники долевого строительства обязаны в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить разницу в площади по установленной цене одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

2.8.2. Если согласно данным технической инвентаризации площадь объекта долевого строительства составит менее 97% (девяносто семи процентов) от размера площади, оговоренной в п. 1.1 настоящего договора, Застройщик обязан в течение 30 (тридцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участников долевого строительства вернуть излишне внесенные денежные средства по установленной цене оплаты одного квадратного метра на дату заключения настоящего договора. При этом стоимость 3% (трех процентов) – оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади объекта долевого строительства – оплате не подлежит.

### **3. Форма договора**

Договор, дополнительные соглашения к Договору, соглашение о расторжении Договора подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

### **4. Права и обязанности Застройщика**

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Совместно с Участниками долевого строительства в течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

4.1.2. Передать Участникам долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

4.1.3. Передать Участникам долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

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

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Требовать от Участников долевого строительства осуществления платежей в соответствии с п. 2.6. настоящего договора.

4.2.2. Досрочно передать Участникам долевого строительства объект долевого строительства.

4.2.3. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.4. Самостоятельно вносить в проектную документацию Объекта недвижимости и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, при условии, что по завершении строительства Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и настоящему Договору.

### **5. Права и обязанности Участников долевого строительства**

5.1. Участники долевого строительства обязаны:

5.1.1. Совместно с Застройщиком в течение 5 рабочих дней с даты подписания настоящего договора обратиться с заявлением о государственной регистрации договора в Управление Росреестра по Хабаровскому краю.

5.1.2. Уплатить цену договора участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором участия в долевом строительстве.

5.1.3. Уплатить в полном объеме денежные средства в соответствии с п. 2.6. настоящего договора.

5.1.4. Подписать в установленные настоящим договором сроки передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

5.1.5. За счет собственных средств зарегистрировать право собственности на объект долевого строительства в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю в течение пяти месяцев после передачи Застройщиком Объекта долевого строительства по передаточному акту или иному документу.

5.1.6. Не производить работы, связанные с отступлением от проекта (перенос нагревательных, сантехнических приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, замену существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей, перенос и разборку перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, производить устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширять жилые площади за счет вспомогательных помещений, производить ликвидацию темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, производить устройство или переоборудование существующих тамбуров), до момента государственной регистрации права собственности Участников долевого строительства, на Объект долевого строительства, а также до согласования по их проведению и регистрации в соответствующих органах в полном объеме Участниками долевого строительства. В противном случае Участники долевого строительства самостоятельно несут ответственность за возможные негативные последствия и связанные с этим – риски производства указанных работ.

5.1.7. С момента подписания акта о передаче Объекта долевого строительства либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства оплачивать все коммунальные платежи и иные связанные с содержанием Объекта долевого строительства расходы организации, которой Застройщик передал Объект недвижимости на техническое обслуживание после ввода его в эксплуатацию, с оплатой пропорционально площади Объекта долевого строительства в общей площади всех объектов долевого строительства в Объекте недвижимости, нести риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства. С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Участникам долевого строительства Застройщик не несет перед Участниками долевого строительства обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

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

5.1.10. Участники долевого строительства не вправе осуществлять переоборудование и перепланировку Объекта долевого участия, ведущую к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нём оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств, а также перепланировку квартир (комнат), ухудшающих условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Объекта недвижимости, контролирующими службами, обслуживающей организацией в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.1.11. После ввода многоквартирного Жилого дома в эксплуатацию и в момент подписания передаточного акта Квартиры заключить по форме и ставкам, предложенным эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком в соответствии с частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Квартиры, общего имущества многоквартирного Жилого дома и предоставление коммунальных услуг.

5.2. Участники долевого строительства вправе:

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

5.2.2. Пользоваться сайтом <http://наш.дом.рф> для ознакомления с размещенными Застройщиком в

установленном действующим законодательством порядке документами и информацией, а также проектной декларацией в отношении Объекта недвижимости.

5.3. **Участники долевого строительства не вправе (запрещено)** уступать, передавать свои права и обязанности по настоящему договору.

## **6. Порядок и срок передачи объекта долевого строительства, гарантийные обязательства**

6.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче и не может быть осуществлена до получения в установленном порядке Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

6.2. **Передача** объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участниками долевого строительства осуществляется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости **не позднее 31.12.2024 г.**

6.3. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости удостоверяет соответствие законченного строительством Объекта недвижимости предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством удовлетворительного качества объекта недвижимости в целом строительным нормам и правилам и проекту.

6.4. Срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2024 г.

6.5. В случае, если строительство объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участникам долевого строительства осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к договору.

6.6. Застройщик направляет Участникам долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного дома (объекта недвижимости) предусмотренного договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче (далее - Сообщение).

Сообщение направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре Участниками долевого строительства почтовому адресу или вручается Участникам долевого строительства лично под расписку.

6.7. Участники долевого строительства, получившие сообщение Застройщика о завершении строительства объекта недвижимости и готовности объекта долевого строительства к передаче (далее – сообщение), обязаны принять его в течение пяти рабочих дней со дня получения указанного сообщения, либо представить мотивированный отказ в принятии объекта долевого строительства. При наличии у Участника долевого строительства каких-либо замечаний к Квартире, Стороны одновременно с актом подписывают Приложение к акту с указанием всех имеющихся у Участника замечаний к Квартире.

Основаниями для отказа в приёмке объекта долевого строительства могут являться только существенные недостатки объекта долевого строительства, которые делают объект долевого участия в строительстве не пригодным к эксплуатации.

По соглашению сторон не является основанием для отказа в приемке объекта долевого строительства недостатки, указанные в Приложении №2 настоящего договора.

6.8. При уклонении Участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный пунктом 6.7. настоящего договора срок или при необоснованном отказе Участников долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, в том числе при досрочной передаче объекта долевого строительства, и при наличии у застройщика сведений о получении Участниками долевого строительства сообщения либо при наличии у застройщика сведений о возврате заказного письма оператором почтовой связи с отметкой об отказе Участников долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участников долевого строительства по указанному им в договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения заказного письма оператором почтовой связи, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Указанный акт составляется через 30 дней со дня, следующего за наступлением одного из выше указанных обстоятельств.

При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участникам долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.9. Приемка объекта долевого строительства Участниками долевого строительства и последующая регистрация права собственности на объект долевого строительства подтверждает отсутствие у Участников долевого строительства к Застройщику каких-либо претензий, возникающих из настоящего Договора.

6.10. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и

инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком в установленном законодательством порядке разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приема-передачи с любым из Участников долевого строительства сданного в эксплуатацию Объекта недвижимости.

По соглашению сторон не является гарантийным случаем недостатки, указанные в Приложении №2 настоящего договора; отсутствие воды в ХВС и ГВС и отопления до момента передачи жилого дома в УК.

6.11. Участники долевого строительства вправе предъявить Застройщику в порядке части 2 статьи 7 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в письменной форме исключительно требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участниками долевого строительства.

Стороны согласовывают срок устранения указанных недостатков (дефектов) не более 45 дней.

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.

6.12. Участники долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подпунктами 2, 3 пункта 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...».

6.13. Стороны пришли к соглашению о том, что Участники долевого строительства не вправе предъявлять требования, предусмотренные статьей 9 Закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» до рассмотрения Застройщиком требования, предусмотренного п. 6.11. настоящего договора, и при условии письменного отказа Застройщика от исполнения указанного требования.

6.14. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются при нарушении Участниками долевого строительства инструкции по эксплуатации квартиры, а управляющей компанией (ТСЖ) инструкции по эксплуатации дома, а также при несоблюдении Участниками долевого строительства требований и 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», не допуска Застройщика для осмотра в соответствии с пунктом 6.17. настоящего договора.

6.15. В случае, если какие-либо работы после приемки квартиры были произведены третьими лицами гарантийные обязательства на указанные работы в Объекте долевого строительства прекращаются с момента начала производства работ третьими лицами, в том числе, но не исключительно: замена инженерных сетей (их частей), окон, дверей, звукоизолирующего покрытия в конструкции пола, устройство наливных полов, спиливание закладных, которые обеспечивают устойчивость стен из газобетонных блоков, изменение конструктивных элементов Объекта долевого строительства и т.п..

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

6.16. Для устранения недостатков в гарантийный период Участники долевого строительства обеспечивают доступ Застройщику и/или привлеченному им третьему лицу в Объект долевого строительства.

В случае не допуска Застройщика и/или привлеченного им третьего лица обязательства

Застройщика в части устранения заявленных недостатков считаются выполненными.

6.17. Застройщик с целью проверки исполнения Участниками долевого строительства, управляющей компанией (ТСЖ), обязанностей, предусмотренных инструкцией по эксплуатации квартиры и многоквартирного дома, Постановлению Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170, вправе осуществлять осмотр Объект долевого строительства, а также мест общего пользования, в период действия гарантийного срока, но не чаще 2 раз в год.

## **7. Порядок расторжения договора**

7.1. Участники долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае:

7.1.1. неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;

7.1.2. существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

7.1.3. в иных установленных законодательством случаях.

7.2. По требованию Участников долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

7.2.1. прекращения или приостановления строительства объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан Участникам долевого строительства;

7.2.2. существенного изменения проектной документации строящегося объекта недвижимости, в состав которого входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

7.2.3. изменения назначения общего имущества объекта недвижимости;

7.2.4. в иных установленных законодательством случаях.

7.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае нарушения Участниками долевого строительства порядка оплаты:

7.3.1. если уплата цены договора должна производиться Участниками долевого строительства путем единовременного внесения платежа, то просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

7.3.2. если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участниками долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участниками долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

7.4. В случае расторжения договора по инициативе Участников долевого строительства (за исключением случаев, предусмотренных п. 7.1. настоящего Договора и ст. 9 Закона №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов..."), Участники долевого строительства обязаны уплатить Застройщику 100 000 (сто тысяч) рублей, в порядке возмещения расходов Застройщика, связанных с заключением и расторжением договора долевого участия в строительстве.

7.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату на счет Участника долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки. Применение таких санкций осуществляется только после представления стороне, нарушившей положения настоящего договора, письменного требования от другой стороны настоящего договора.

8.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участники долевого строительства уплачивают 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.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участникам долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участникам долевого строительства неустойку (пени) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае внесения денежных средств в счет уплаты цены Договора на реквизиты не указанные в п.2.4.1. настоящего Договора участники долевого строительства возмещают Застройщику все возникшие в связи с этим убытки, предъявленные различными уполномоченными органами Застройщику. Убытки возмещаются Участниками долевого строительства в течение 10 календарных дней со дня выставления и отправления требования Застройщиком по почте/электронной почте/факсом.

8.5. Не применяются к Застройщику последствия (штраф, неустойка, убытки) за нарушения сроков устранения замечаний, предусмотренных п.6.11 и Законом РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", до подписания Участниками долевого строительства акта приема-передачи объекта долевого строительства, предусмотренного п.1.1.

8.6. За нарушение Участниками долевого строительства обязательств, предусмотренных п.п. 5.1.4, 5.1.6, 5.1.8, 5.1.10 настоящего договора, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей за каждый факт нарушения соответствующих обязательств, за нарушение Участниками долевого строительства обязательств, предусмотренного п. 5.1.5 настоящего договора, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику штраф в размере 30 000 (тридцать тысяч) рублей, а также возмещает Застройщику все причиненные соответствующими нарушениями убытки сверх неустойки.

## **9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием возникновения форс-мажорных обстоятельств, возникших после заключения договора в результате событий чрезвычайного характера, которые стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые стороны не могут оказать влияния и за возникновение которых не несут ответственности. К таковым обстоятельствам относятся: землетрясения, пожары, наводнения, забастовки, изменения действующего законодательства, влияющие на исполнение обязательств по настоящему Договору, другие чрезвычайные обстоятельства.

9.2. В случае наступления форс-мажорных обстоятельств сторона, которая в результате наступления указанных обстоятельств не в состоянии исполнить обязательства, взятые на себя по настоящему Договору, должна в 7-дневный срок сообщить об этих обстоятельствах другой стороне в письменной форме.

9.3. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств действие Договора приостанавливается до момента, определенного сторонами, но не более чем на 60 (шестьдесят) дней. В случае если форс-мажорные обстоятельства продлятся более 60 (шестидесяти) дней, каждая из сторон вправе расторгнуть настоящий Договор.

## **10. Заключительные положения**

10.1. Участники долевого строительства подтверждают, что они согласны на межевание земельного участка, на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Объекта, по усмотрению Застройщика, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участников, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участков долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади) земельных участков, а также при необходимости составления и согласования схемы раздела в будущем, возможная схема раздела Земельного участка и границы вновь образуемых участков на усмотрение Застройщика, настоящим пунктом считаются согласованными Участниками долевого строительства. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади), не требуется получения отдельного согласия Участников долевого строительства.

10.2. Подписанием настоящего Договора Участники долевого строительства подтверждают, что ознакомились с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту недвижимости, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в единой информационной системе жилищного строительства и на сайте Застройщика. Участникам понятно содержание данных документов. Также, Участники ознакомлены и согласны с

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

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

Участники уведомлены о том, что в проект (проектную документацию) Здания могут быть внесены изменения и дополнения, в том числе влекущие изменение проектной общей площади квартиры. О факте изменения проекта (проектной документации), в соответствии с которой осуществляется строительство Здания, Застройщик информирует Участника путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в сети интернет Единой информационной системе жилищного строительства.

10.3. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют юридическую силу, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими сторонами и зарегистрированы в Управлении Росреестра по Хабаровскому краю.

10.4. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

10.5. Все споры, возникающие между сторонами по настоящему договору или в связи с ним, разрешаются путем переговоров между ними. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров, они подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой стороны договора. Экземпляры идентичны.

## **11. Реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

**Участники долевого строительства:**

Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве  
**ПЛАН ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

\_\_\_\_\_ Юрченко Н. А. \_\_\_\_\_ ...  
\_\_\_\_\_ ..

Приложение № 2

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

- присутствие окалин на окнах суммарной площадью не более 10 кв.см на 1 кв.м;
- наличие пены, строительного раствора на окнах, радиаторах, входных дверях;
- иные загрязнения, удаление которых не влечет замены строительных элементов;
- наличие продувания монтажного шва оконного или балконного изделия до фиксации гидро-пароизоляции и устройства откосов;
- присутствие защитной пленки на оконных (балконных) изделиях;
- перепад уровня/плоскости стены (ступенька) по горизонтали между монолитной конструкции (пилоном) и стеной из газобетонных блоков;
- выпирание из плоскости стены закладных, которые обеспечивают устойчивость стен из газобетонных блоков;
- отклонение труб отопления, водоснабжения, канализации от вертикали до 3<sup>0</sup> на 1 метр длины;
- максимальный размер раковины на поверхности бетона до 20мм на 1 м<sup>2</sup>;
- максимальный размер выступа или впадины на поверхности бетона не более 7 мм на 1м<sup>2</sup>;
- отклонение рядов кирпичной (газоблока) кладки от горизонтали на 1 м длины стен 10 мм;
- изменение размеров сечения вент. каналов +/- 20 мм;
- смещение стен и колонн от разбивочных осей до 10 мм;
- толщина монтажного шва оконного и балконного изделия до 7 см;
- выпирание кладочной сетки в кирпичной (газоблока) кладки;
- волосяные трещины в защитном покрытии звукоизоляции пола;
- наличие наплывов на потолке, следов от опалубки на потолке, перепады на потолке до 1 см;
- отклонение от геометрии ограждения балконов, следы раствора.
- отсутствие воды и отопления до момента передачи жилого дома в УК.

\_\_\_\_\_ Юрченко Н. А. \_\_\_\_\_ .  
\_\_\_\_\_ .