



ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____ - ____

г. Красноярск

« ____ » _____ 202__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сказочный город» (ООО Специализированный застройщик «Сказочный город»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Абдулина Игоря Тахировича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый(ая/ые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее «ДОГОВОР») о нижеследующем:

1. Предмет ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный ДОГОВОРОМ срок с использованием собственных и привлеченных сил и средств построить (создать) многоквартирный жилой дом с инженерным обеспечением (далее — ДОМ), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства (далее — ОБЪЕКТ) Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную ДОГОВОРОМ цену в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ, и принять ОБЪЕКТ долевого строительства в собственность (в общую совместную собственность) при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Обозначение ДОМА в соответствии с проектной документацией: «Жилой комплекс «Премьер парк», расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, территория южной части жилого района «Тихие зори», участок 29», строительство которого осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 24:50:0700138:4949 (далее по тексту ДОМ), в соответствии с разрешением на строительство — вид объекта капитального строительства: Здания, назначение объекта: Многоквартирный дом (далее по тексту — ДОМ).

ДОМ входит в состав объекта капитального строительства «Жилой комплекс «Премьер парк», расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, территория южной части жилого района «Тихие зори», участок 29», в соответствии с разрешением на строительство.

Почтовый (строительный) адрес (местоположение) объекта капитального строительства (ДОМа): Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Свердловская.

2. Описание земельных участков, на котором расположен ДОМ:

2.1. Земельный участок с кадастровым номером 24:50:0700138:4949, площадью 19 601 кв.м., местоположение: местоположение: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Свердловская. Категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка) (далее земельный участок)

2.2. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка кад. № 24:50:0700138:4949 от 06.06.2024г, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 23.07.2024г. сделана запись государственной регистрации № 24:50:0700138:4949-24/095/2024-18.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок и строящиеся (создаваемые) на указанном земельном участке объекты недвижимости и/или объекты незавершенного строительства, находящиеся на указанном земельном участке, находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» на основании договора № ДИ01_440F010X8MF-001 от 15.10.2024 года, зарегистрированного в установленном порядке уполномоченным органом.

3. Описание ДОМа и ОБЪЕКТА:

3.1. Техническое описание жилого ДОМа с указанием сведений в соответствии с проектной документацией: вид- многоквартирный жилой дом с подземными автостоянками и встроенными нежилыми помещениями с инженерным обеспечением;

назначение-жилое/нежилое/подземная автостоянка;

количество наземных этажей (шт.) — 17, подземных этажей - 1;

общая проектная площадь ДОМа (м2) — 56 194,17 м2, из них подземная парковка — 9 633,39 м2.

материал наружных стен — кирпич/газобетонные блоки. Облицовочный слой из фибробетонных панелей/керамогранитных плит/клинкерная плитка (покрытие декоративное-защитное).

материал поэтажных перекрытий — плиты перекрытия плоские железобетонные монолитные;

конструктивная схема здания — смешанная каркасно-стеновая с несущими монолитными стенами и пилонами, дисками жесткости из монолитных перекрытий и диафрагмой жесткости в виде монолитных стен лестнично-лифтовых узлов;

класс энергетической эффективности здания — «А»;

класс сейсмостойкости — 6 баллов.

3.2. Техническое описание приобретаемого Участником долевого строительства ОБЪЕКТА:

Под ОБЪЕКТОМ долевого строительства стороны понимают **жилое помещение (квартира)**, созданное в соответствии с проектной декларацией, проектной (и рабочей) документацией (с учетом всех внесенных в них изменений к моменту ввода ДОМа в эксплуатацию), в том числе с учетом стандартов организации технического заказчика (далее - стандарт(ы) организации), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после

Застройщик _____

Участник _____

получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (далее ОБЪЕКТ).

Площадь ОБЪЕКТА на момент подписания настоящего договора определяется в соответствии с проектом (проектная площадь ОБЪЕКТА). Проектная площадь ОБЪЕКТА, указанная в настоящем пункте, может отличаться от фактической площади ОБЪЕКТА, определение фактической площади ОБЪЕКТА производится организацией технической инвентаризации по окончании строительства. Допустимое изменение площади ОБЪЕКТА, являющегося объектом долевого строительства в рамках настоящего договора - не более пяти процентов от проектной площади. Участник долевого строительства соглашается, что изменение площади ОБЪЕКТА (погрешность не более 5%), установленное настоящим пунктом, не является нарушением Застройщиком обязательств, такое изменение считается допустимой погрешностью. В случае изменения площади ОБЪЕКТА, в том числе в пределах допустимой погрешности, цена ДОГОВОРА автоматически пересчитывается, в соответствии с условиями раздела 4 настоящего ДОГОВОРА.

Стороны допускают, что площадь отдельных помещений ОБЪЕКТА (комнат, кухни, коридоров, санузлов и других помещений ОБЪЕКТА) может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений ОБЪЕКТА, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований о качестве ОБЪЕКТА и существенным изменением размеров ОБЪЕКТА).

Стороны также соглашаются, что изменение площади ОБЪЕКТА долевого строительства может быть обусловлено следующим: Площадь каждого помещения ДОМА (квартиры, нежилого помещения, машиноместа, кладовой, помещений мест общего пользования, входных групп, лестничных проемов, лифтовых шахт и иных помещений строящегося объекта), в том числе ОБЪЕКТА, рассчитывается на стадии проектирования дома, в том числе технико-теоретическими расчетами.

На стадии строительства при работе со строительной документацией, возводимые элементы несущих конструкций (наружные стены/полы/потолки, межкомнатные перегородки, межэтажные перекрытия итп), инженерные коммуникации, диаметры сечения систем вентиляции, размеры труб и иных инженерных коммуникаций, сечения монолитных стен, кирпичной кладки или колонн, возведение (или замена) межкомнатных перегородок на меньшие или большие по толщине), могут фактически возводиться с незначительными отклонениями от проектных расчетов и размеров. По окончании строительства возникает необходимость окончательного измерения фактических площадей, с учетом всех коммуникационных систем, что может сказываться на расхождении между проектной площадью ОБЪЕКТА долевого строительства и фактической площадью (площадь может увеличиться или уменьшиться).

Пример: «При строительстве кирпичных и монолитных домов могут возникнуть сдвиги в процессе монтажа стен. Малозначительное смещение стены увеличивает квадратные метры одной и уменьшает метраж другой комнаты (или квартиры, если стена межквартирная).

Смещение стены может быть всего 2 см. А если длина стены 5 метров, то площадь изменится уже на 1000 см² (0,1 м²). Такая ситуация в строительстве допустима...»

По окончании строительства органы технической инвентаризации производят окончательные замеры, в указанном случае все незначительные расхождения в размерах складываются, в результате может появиться разница площадей.

Стороны соглашаются, что параметры (размеры, форма и расположение внешних границ) Объекта долевого строительства, а также параметры (размеры, форма и расположение границ) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющемся Приложением № 1 к настоящему Договору. Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора носят информационный характер, являются ориентировочными и могут быть изменены. План (поэтажный) Объекта недвижимости с указанием Объекта долевого строительства (Приложение № 1 к настоящему Договору) носит информационный характер и прилагается к настоящему Договору исключительно в целях указания ориентировочного местоположения Объекта долевого строительства на плане соответствующего этажа вновь создаваемого Объекта недвижимости и определения ориентировочных площадей Объекта долевого строительства и помещений в составе Объекта долевого строительства, а также отображает в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства помещения (комнат, помещений вспомогательного использования).

Стороны соглашаются, что при строительстве ОБЪЕКТА возможны расхождения с проектной документацией, в виду погрешностей в толщине несущих конструкций; округления цифр при составлении проекта; возможных внесений изменений в проект по ходу строительства; особенностей отделки помещений и др.

В этой связи, подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно о возможных строительных погрешностях и отклонениях, следствием которых может быть изменение площади ОБЪЕКТА долевого строительства, которые не исключаются к моменту окончания строительства, и указанные отклонения не являются нарушением застройщиком условий настоящего Договора.

Наименование ОБЪЕКТА: - квартира (помещение) Ю ОБЪЕКТА _____

Назначение ОБЪЕКТА: жилое помещение,

• Условный (строительный) номер ОБЪЕКТА: _____

• Корпус, в котором расположен ОБЪЕКТ _____

• Блок-секция: _____

Застройщик _____

Участник _____

- Расположен в продольных осях: _____
- Расположен в поперечных осях: _____
- Количество комнат: _____
- Площадь жилых комнат м²: _____
- Площадь кухни, м²: _____
- Площадь прихожей, м²: _____
- Площадь санузла, м²: _____
- Площадь гардероба м²: _____
- Площадь кладовой м²: _____
- Этаж: _____
- Общая проектная площадь ОБЪЕКТА, м²: _____
- План ОБЪЕКТА содержится в Приложении к ДОГОВОРУ.

ОБЪЕКТ передается Участнику долевого строительства без отделки: стены без штукатурки; окна (стеклопакет ПВХ) – по контуру в оконных проемах наружных стен, без монтажа откосов, подоконников и отливов; установка радиаторов без жесткой фиксации; электропроводка; без санитарно-технического оборудования (без установки сан фаянса (унитазов и раковин)); полы (плита перекрытия) – плита перекрытия без выравнивающего слоя (стяжки); установка металлической (входной) двери.

Высота межкомнатных перегородок в ОБЪЕКТЕ - из пазогребневых блоков – 80 мм – возводится застройщиком на высоту 300 мм, на полную высоту возводится Участником долевого строительства (собственником) после передачи ему ОБЪЕКТА Застройщиком.

Отделка ОБЪЕКТА (выравнивание - оштукатуривание, шпаклевание, шлифовка, заделка трещин (швов, стыков и т.п.) потолков, стен), гидро-тепло-звуко-изоляция, стяжка и иные слои полов), установка санфаянса (унитазов, ванн, раковин и т.п.), установка откосов, подоконных досок и отливов, установка полотенцесушителей, выполняется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет в соответствии с требованиями нормативной документации, санитарно-эпидемиологических, пожарных, экологических и иных норм после передачи ему ОБЪЕКТА по Акту приема-передачи.

Адрес ОБЪЕКТА и его характеристики будут уточнены после окончания строительства многоквартирного дома.

Фактическая общая площадь ОБЪЕКТА определяется по окончании строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации.

3.3. Разрешение на строительство ДОМА № 24-50-134-2024 от 30.09.2024г выдано Администрацией города Красноярска.

Проектная декларация на ДОМ (включая внесенные изменения) опубликована — размещена в сети Интернет на сайте www.наш.дом.рф.

3.4. Планируемый срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА: 30.09.2029 года.

Срок передачи ОБЪЕКТА Участнику — **не позднее 31.03.2030 года**. Участник не возражает против возможного досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком, а также при увеличении площади ОБЪЕКТА, согласно условий, обозначенных разделом 4 настоящего договора, досрочно исполнить обязательства по оплате (доплате) за ОБЪЕКТ в полном объеме, в соответствии с условиями п. 4.1., п. 4.2, п. 4.3., п. 4.7 настоящего договора в случае досрочной передачи ОБЪЕКТА. При досрочной передаче ОБЪЕКТА Участник долевого строительства обязан уплатить государственную пошлину, в размере, необходимом для регистрации права собственности Участника долевого строительства в органе, осуществляющем такую регистрацию или компенсировать затраты Застройщика, связанные с регистрацией прав Участника долевого строительства в полном объеме после передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства.

4. Цена ДОГОВОРА. Порядок расчетов (существенные условия договора).

4.1. Цена Договора – стоимость ОБЪЕКТА долевого строительства, указанного в пункте 3.2 настоящего договора, которая определена на момент его заключения и составляет _____ (_____) рублей и не является фиксированной. Цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра проектной площади ОБЪЕКТА долевого строительства, равной _____ (_____) рублей, и включает в себя стоимость одного квадратного метра общей площади и стоимость площади балкона/лоджии/террасы (если таковые предусмотрены проектом), с учетом понижающего коэффициента.

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

4.2. Цена Договора, указанная в пункте 4.1 настоящего Договора, может быть изменена как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения в следующих случаях и в следующем порядке:

4.2.1. Изменение цены договора производится в случае, если в результате строительства и по его окончании по результатам первичной технической инвентаризации проектная площадь ОБЪЕКТА изменилась (увеличилась, либо уменьшилась).

Изменение цены договора производится исходя из стоимости одного квадратного метра площади ОБЪЕКТА, указанного в п. 4.1. настоящего договора.

4.2.2. Изменение цены договора производится следующим образом:

В случае увеличения площади ОБЪЕКТА цена договора увеличивается на сумму, определяемую по схеме: количество неоплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. ОБЪЕКТА, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора.

В случае уменьшения площади ОБЪЕКТА цена договора уменьшается на сумму, определяемую по схеме: количество излишне оплаченных квадратных метров, умноженное на цену одного кв.м. ОБЪЕКТА, указанную в пункте 4.1. настоящего Договора.

По окончании строительства Застройщиком обеспечивается первичная техническая инвентаризация ОБЪЕКТА. По результатам первичной технической инвентаризации определяется окончательная фактическая площадь ОБЪЕКТА.

При изменении проектной площади ОБЪЕКТА, как в большую, так и меньшую сторону, стороны договорились произвести перерасчет цены ДОГОВОРА исходя из цены 1 квадратного метра по ДОГОВОРУ, в соответствии с условиями, определенными настоящим разделом 4 настоящего договора.

Об изменении площади ОБЪЕКТА (в большую или меньшую сторону) Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. Уведомление может быть направлено Застройщиком Участнику долевого строительства любым из способов, определенных п. 10.3. настоящего ДОГОВОРА.

Изменение адреса ДОМА и номера ОБЪЕКТА — стороны признают нормальным, свидетельствующим о надлежащем исполнении Застройщиком условий ДОГОВОРА.

4.3. В случаях изменения цены Договора, в соответствии с пунктом 4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику собственные денежные средства в размере разницы площадей (*разница площадей определяется между площадью, установленной проектной документацией на момент заключения настоящего договора (указывается в п. 3.2 настоящего договора) и площадью, определенной по окончании строительства по результату первичной технической инвентаризации, проводимой соответствующим органом*), умноженной на цену одного квадратного метра, указанную в п. 4.1 настоящего договора **в срок не позднее 30 (тридцать) календарных дней** с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления от Застройщика (в том числе при досрочном завершении строительства). Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на счет эскроу. Оплата должна быть произведена до подписания Акта приема-передачи.

Уплата соответствующей суммы Участнику долевого строительства, (возврат соответствующей суммы Застройщиком) производится в течение 30 дней с момента предоставления Участником долевого строительства Застройщику реквизитов расчетного счета.

4.4. Исполнение Застройщиком обязательства по передаче ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением Участником долевого строительства своей обязанности по оплате цены договора, в соответствии с пунктами 4.1, 4.2, 4.3, 4.7 настоящего Договора. Право на оформление в собственность ОБЪЕКТА долевого строительства возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

Застройщик вправе передать ОБЪЕКТ долевого строительства Участнику долевого строительства при его неисполненном обязательстве по оплате (доплате) за ОБЪЕКТ (в том числе за увеличенную площадь), при этом Застройщик вправе в без претензионном порядке обратиться в суд с требованиями о взыскании с Участника долевого строительства неуплаченной суммы (долга), неустойки (пени) в связи с просрочкой обязательства, а также судебных расходов и издержек, связанных с рассмотрением дела в суде.

4.5. Застройщик наделяется правом владения, пользования и распоряжения уплаченными по настоящему договору средствами Участника долевого строительства.

4.6. Разница между ценой договора, уплаченной Участником долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство, определенной после ввода жилого дома в эксплуатацию, остается в собственности Застройщика и считается стоимостью услуг Застройщика.

4.7. Оплата цены (части цены) настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены (части цены) договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН 7707083893 КПП 773601001 ОГРН 1027700132195 корп/счет № 30101810500000000653 в Северо-Западном ГУ Банка России, БИК 044030653, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50.

Депонент: _____

Бенефициар: **ООО «Специализированный застройщик «Сказочный город»**

Депонируемая сумма: _____00 (_____ миллионов _____) рублей

Реквизиты эскроу счета: счет № _____.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «__» _____ 202__ года в порядке, предусмотренном настоящим пунктом Договора участия в долевом строительстве. Денежные средства на счет эскроу вносятся после регистрации договора участия в долевом строительстве, на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____00 (_____ миллионов _____ тысяч____) рублей 00 копеек, любым способом, не

Застройщик _____

Участник _____

противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Кредитора.

Оплата цены (части цены) Договора производится в следующем порядке:

- сумма в размере _____ **00** (_____ **миллионов** _____) **рублей** _____ **копейки** «Участник долевого строительства» уплачивает за счет средств _____ в срок установленный в соответствии с действующим законодательством РФ, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет (_____) в качестве первоначального взноса;

- сумма в размере _____ **00** (_____ **миллионов** _____) **рублей** РФ за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства и (или) кредитных средств в размере _____ **00** (_____ **миллионов** _____) **рублей 00 копеек РФ**, предоставляемых Банком _____ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____), адрес местонахождения: _____, почтовый адрес: _____, к/с _____ в _____, БИК _____, ИНН _____ (именуемый в дальнейшем «Банк-Кредитор»/«Кредитор»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ **202** _____ года, заключенному в городе _____ между _____ и Банком-Кредитором (далее – «Кредитный договор»).

4.8. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, а также при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.1., п. 4.2, п. 4.3. настоящего договора (связанных с доплатой за ОБЪЕКТ при изменении его площади в большую сторону по окончании строительства).

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

4.10. Оплата цены договора (части цены) производится без ограничения суммы в безналичном порядке.

4.11. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 N 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.

4.12. В соответствии с положениями Федерального закона 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» при нарушении Участником долевого строительства срока оплаты цены договора наступают следующие последствия:

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником 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, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном законом;

- в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа, в том числе срока платежа по доплате за увеличенную площадь ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч.6 ст.5 ФЗ-214).

В случае внесения изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые 3 законодательные акты Российской Федерации» в части положений, указанных в настоящем пункте, к отношениям сторон подлежат применению измененные нормы закона с момента вступления их в силу.

В случае оплаты цены (части цены) Договора Участником долевого строительства за счет средств государственного сертификата на материнский (семейный) капитала (МСК), в том числе в качестве первоначального взноса и при не поступлении указанных средств в качестве оплаты и (или) первоначального взноса стоимости ОБЪЕКТА долевого строительства (в том числе, по причине отказа Пенсионным фондом Российской Федерации (территориальным органом Пенсионного фонда Российской Федерации) в перечислении средств МСК, Участник долевого строительства обязан уплатить сумму в размере средств МСК за счет собственных средств.

4.13. В Цену договора не включены расходы за нотариальные услуги (при соответствующей необходимости); расходы на оплату государственной пошлины от Участника долевого строительства за государственную регистрацию настоящего договора (дополнительных соглашений к нему или соглашений о расторжении настоящего Договора); расходы на оплату за изготовление/получение кадастрового и (или) технического паспорта, экспликаций, а также документов, необходимых для оформления ОБЪЕКТА долевого строительства в собственность Участника долевого строительства; расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на ОБЪЕКТ долевого

Застройщик _____

Участник _____

строительства. Расходы на цели, указанные в настоящем пункте Договора, несет Участник долевого строительства самостоятельно.

4.14. В связи с изменениями, внесенными 26.12.2024г. в п. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», согласно которым: после передачи застройщиком в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме, стороны договорились, что Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с регистрацией прав на ОБЪЕКТ в Росреестре (органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на объекты недвижимости) после передачи ему по акту ОБЪЕКТА или компенсирует Застройщику такие расходы в полном объеме в сроки, указанные в соответствующем уведомлении, направленном Застройщиком Участнику долевого строительства.

5. Ответственность сторон.

5.1. За неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора.

5.2. Сторона, нарушившая обязательство, освобождается от ответственности, если неисполнение либо ненадлежащее исполнение ею обязательства было вызвано действием непреодолимой силы. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственности (землетрясение, пожар, наводнение, проявление социальных, религиозных и политических конфликтов, военные действия, издание актов государственными законодательными и (или) исполнительными органами).

5.3. «Застройщик» несет ответственность, в соответствии с действующим гражданским законодательством, за недействительность приобретаемого Участником долевого строительства права требования и гарантирует, что указанное право не обременено правами третьих лиц, в споре и под арестом или запрещением не состоит, договоры участия в долевом строительстве на ОБЪЕКТ с иными лицами не заключались.

5.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации право залога у Застройщика на указанный ОБЪЕКТ не возникает.

6. Права и обязанности сторон.

6.1. Застройщик обязан

6.1.1. Ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи оплаченный им в полном объеме ОБЪЕКТ, не позднее срока, предусмотренного ДОГОВОРОМ.

6.1.3. Передать ОБЪЕКТ Участнику долевого строительства в соответствии с проектной (рабочей) документацией, в том числе с учетом стандартов организации и условиями настоящего ДОГОВОРА.

6.1.4. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА до передачи его Участнику долевого строительства.

6.1.5. Направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома, о готовности объекта долевого строительства к передаче не менее чем за четырнадцать дней до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства. В случае досрочной передачи ОБЪЕКТА в срок, установленный Застройщиком направить сообщение о завершении строительства многоквартирного жилого дома и для согласования даты досрочной передачи ОБЪЕКТА. После согласования сторонами даты досрочной передачи объекта долевого строительства, такой датой будет являться дата, указанная в акте приема-передачи ОБЪЕКТА.

6.2. Застройщик вправе:

6.2.1. В период действия настоящего договора в одностороннем порядке вносить изменения и (или) дополнения в проект ОБЪЕКТА долевого строительства, в том числе в проектную и рабочую документацию, стандарты организации, в том числе в части замены отдельных элементов объекта на аналогичные или иные элементы, в материалы отделки и (или) оборудование, которые: не приводят к нарушениям требований технических регламентов, санитарно-эпидемиологических требований, требований в области охраны окружающей среды; соответствуют заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, а также результатам инженерных изысканий. Изменения могут по решению Застройщика или технического заказчика оцениваться в форме экспертного сопровождения органом исполнительной власти, или заключением ГИП, или организацией, проводившей экспертизу проектной документации. В случае внесения изменений и (или) дополнений в проект, возможно отклонение в пределах погрешности (п.3.2. Договора) площади ОБЪЕКТА долевого строительства.

6.2.2. В случае неявки Участника долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в согласованные с Застройщиком дату и время, Застройщик, понимая, что договор в силу закона будет считаться незаключенным без такой регистрации, вправе заключить договор о долевом участии в строительстве на ОБЪЕКТ с другими лицами.

6.2.3. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно разделу 4 настоящего ДОГОВОРА.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Уплатить цену ДОГОВОРА в порядке и сроки, предусмотренные ДОГОВОРОМ. Самостоятельно нести расходы по регистрации права на ОБЪЕКТ в органе регистрации прав после его передачи по акту.

6.3.2. Приступить к принятию ОБЪЕКТА от Застройщика по акту приема-передачи в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика письменного уведомления о завершении строительства ДОМА и готовности ОБЪЕКТА к передаче в срок, установленный п. 3.4., а также, в случае досрочного завершения строительства приступить к принятию ОБЪЕКТА от Застройщика по акту приема-передачи в срок, предложенный Застройщиком. Уведомление может быть направлено Застройщиком Участнику долевого строительства любым из способов, определенных п. 9.3. настоящего ДОГОВОРА.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия ОБЪЕКТА в срок, установленный настоящим ДОГОВОРОМ, (а при досрочной передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком), Застройщик по истечении 1 (одного) месяца со дня, предусмотренного ДОГОВОРОМ для передачи ОБЪЕКТА (а при досрочной передаче ОБЪЕКТА в срок, предложенный Застройщиком), вправе составить односторонний акт о передаче ОБЪЕКТА или иной документ о передаче ОБЪЕКТА, а также направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на ОБЪЕКТ, а Участник долевого строительства обязан компенсировать затраты Застройщика, связанные с регистрацией прав собственности на ОБЪЕКТ в течение пяти календарных дней с момента получения от Застройщика соответствующего требования. При этом риск случайной гибели ОБЪЕКТА признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче ОБЪЕКТА. При этом дата составления такого акта или иного документа о передаче ОБЪЕКТА считается также и датой возникновения обязательства Участника долевого строительства по оплате коммунальных услуг, несению расходов на содержание ОБЪЕКТА.

6.3.3. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия ОБЪЕКТА, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества ДОМА и ОБЪЕКТА пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3.4. При наличии мелких (несущественных) недостатков по качеству объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять ОБЪЕКТ в установленные договором сроки. Мелкие недостатки указываются в дефектном акте, составляемом по форме Застройщика. Под мелкими недостатками в настоящем Договоре понимаются отклонения от предъявляемых к объекту долевого строительства требований, не влияющие на технические характеристики объекта долевого строительства, указанные в разделе 3 настоящего Договора, позволяющие использовать ОБЪЕКТ Участником долевого строительства по его назначению.

6.3.5. До подписания акта приема-передачи самостоятельно не производить перепланировку и переоборудование (переустройство) ОБЪЕКТА, в противном случае Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства сумму денежных средств, необходимую для приведения ОБЪЕКТА в состояние, предусмотренное проектом.

6.3.6. Нести риск случайной гибели и/или случайного повреждения ОБЪЕКТА с момента подписания сторонами акта приема-передачи ОБЪЕКТА, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства.

6.3.7. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменении почтового адреса, паспортных данных, телефонных номеров, адреса электронной почты. В противном случае, риск неполучения почтовой и иной корреспонденции лежит на Участнике долевого строительства в соответствии со статьей 165.1. Гражданского Кодекса Российской Федерации (*Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним*).

6.3.8. С момента передачи ОБЪЕКТА нести расходы за коммунальные услуги, а также вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в ДОМЕ Застройщику или организации, которая будет осуществлять управление ДОМОМ после ввода его в эксплуатацию до момента выбора способа управления собственниками помещений ДОМА или до момента проведения открытого конкурса органом местного самоуправления по отбору управляющей компании. В случае если указанные расходы понес Застройщик, эти расходы возмещаются Участником долевого строительства в полном объеме.

6.3.9. Нести расходы по государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА, а также самостоятельно оплачивать расходы за государственную регистрацию права собственности на ОБЪЕКТ (оплачивать госпошлину и иные платежи в Росреестр) в сроки, указанные в уведомлении о завершении строительства и в сумме, в соответствии с действующим законодательством.

6.3.10. В случае уплаты цены (части цены) Договора кредитными средствами, уведомить Кредитора обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней после даты их внесения с направлением в адрес Банка-Кредитора соответствующего письма с уведомлением о вручении.

6.4. Участник долевого строительства вправе:

6.4.1. Получать информацию о ходе строительства ОБЪЕКТА, знакомиться с проектной документацией (размещена на сайте <https://наш.дом.рф>), в том числе, со стандартами организации, включая все внесенные в них изменения, на сайте Застройщика, или посредством обращения к Застройщику с соответствующим заявлением, с указанием раздела(ов) проектной документации.

6.4.2. Уступка участником долевого строительства прав требований по ДОГОВОРУ допускается только

после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка прав требований возможна с момента государственной регистрации настоящего ДОГОВОРА и до момента подписания сторонами Акта приема-передачи.

Уступка прав и/или перевод долга по Договору участия в долевом строительстве, которые Участник долевого строительства хотел бы совершить в пользу какого-либо третьего лица, и в случае, если оплата цены (части цены) Договора производится Участником долевого строительства за счет кредитных средств, такая уступка допускается при условии письменного согласия Кредитора (если иное не оговорено между Кредитором и Участником долевого строительства в кредитном договоре). В этом случае Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6.4.3. Участник долевого строительства, либо новый участник долевого строительства в письменной форме уведомляет Застройщика о совершенной уступке прав требований по настоящему договору в течение трех рабочих дней со дня совершения такой уступки. Если Застройщик не был уведомлен о состоявшейся уступке прав требований по договору, новый участник долевого строительства несет риск вызванных этим неблагоприятных для него последствий.

До получения письменного уведомления о совершенной уступке прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства первоначальному Участнику долевого строительства, который обязан совершить в данном случае все действия по приемке Объекта долевого строительства.

В случае совершения нескольких последующих уступок прав требований по договору, Застройщик вправе исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства последнему известному ему новому участнику долевого строительства согласно последнему полученному письменному уведомлению.

6.4.4. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки (пени) и (или) иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. Настоящим пунктом сторонами предусмотрен исключительный запрет на уступку прав требований по неустойке (пени) и иным штрафным санкциям, а также в отношении процентов за пользование денежными средствами, без предварительного письменного согласия Застройщика на совершение уступки отдельных прав по договору, не запрещенных законом и договором. В случае нарушения настоящего пункта Участник долевого строительства несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с настоящим пунктом Договора. В указанном случае Застройщик также вправе потребовать от Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований по неустойке (пени) и (или) иным штрафным санкциям или в отношении процентов за пользование денежными средствами; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по указанным уступкам недействительными в установленном законом порядке. Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник») в отношении уступки прав требований по неустойке (пени) и иным штрафным санкциям, процентов за пользование денежными средствами, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

7. Качество ОБЪЕКТА и Гарантийные обязательства.

7.1. Свидетельством надлежащего качества ОБЪЕКТА и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, стандартам организации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого ДОМА, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

7.2. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства ОБЪЕКТ долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, проектной документации, градостроительным регламентам, применяемым на обязательной основе, а также стандартам организации и иным обязательным требованиям. При включении Сторонами в Договор условий о качестве Объекта долевого строительства, они рассматриваются как специальные относительно содержания проектной документации, то есть имеют приоритет наряду со стандартами организации. Стороны установили, что требования СНиПов, Сводов правил, ГОСТов не подлежат применению в отношениях сторон в той части, в которой требования к качеству Объекта долевого строительства урегулированы настоящим Договором и стандартами организации. Нормативная документация (ГОСТы, Своды правил, СНиПы, иные правила/требования, применяемые на добровольной основе) применяется при производстве работ только в части, не урегулированной Стандартом организации и Настоящим Договором.

В случае противоречий между требованиями нормативной документации и Стандартом организации, либо противоречий между проектной (рабочей) документацией и Стандартом организации, приоритет имеет Стандарт организации.

7.2.1. При строительстве Объекта капитального строительства Застройщик обязан выполнять требования национальных стандартов (ГОСТ), сводов правил (СНиП, СП) и иных документов в области стандартизации только в той части, в которой такие документы обязательны для применения в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании» от 27.12.2002 № 184-ФЗ и действующими техническими регламентами. Соблюдение требований международных стандартов, ГОСТ, СНиП, СП (в том числе СНиП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017) и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе, Застройщиком не гарантируется.

Соблюдение требований ГОСТ, СНиП, СП и иных документов в области стандартизации в той части, в которой они устанавливают требования к качеству отделки и покрытию полов Объекта долевого строительства, Застройщиком не гарантируется.

Соблюдение требований международных стандартов, ГОСТ, СНИП, СП (в том числе СНИП 3.04.01-87. Изоляционные и отделочные покрытия, «СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНИП 3.04.01-87») в части отделки и покрытию полов Объекта долевого строительства может быть достигнуто путем выполнения в данном Объекте долевого строительства чистовой отделки. Чистовую отделку самостоятельно своими, силами, материалами за свой счет выполняет Участник долевого строительства после передачи ему Объекта долевого строительства.

В связи с самостоятельным выполнением Участником долевого строительства чистовой отделки, Стороны пришли к соглашению, что несоответствие выполненным Застройщиком монтажно-строительных и иных работ, установленных положениями настоящего Договора, требованиями проектной (рабочей) документации, ГОСТов, СНИП, СП (в том числе СНИП 3.04.01-87 и СП 71.13330.2017), не является недостатками (дефектами) Объекта долевого строительства, не приводят к ухудшению его качества и не препятствуют использованию объекта долевого строительства по целевому назначению (проживанию/пользованию).

7.2.2. Качество смонтированных дверных блоков (входных дверей) должно удовлетворять, в том числе следующим требованиям:

- отклонение от прямолинейности кромок полотен и коробок входных дверей не должно превышать 5 мм. на 1 м. длины, но не более 10 мм. на всю высоту изделия;
- отклонение от плоскости декоративных элементов изделия (наличники, панели, планки, вставки, доборы, капители, багеты, молдинги и т.д.) в том числе имеющих неразборные соединения с полотном или коробкой входной двери, не регламентируется (допускается);
- отклонение от вертикали сторон коробок смонтированных входных дверей, не должно превышать 6 мм. на 1 м. длины, но не более 12 мм. на высоту изделия;
- предельные отклонения номинальных габаритных размеров дверных блоков не должны превышать ± 7 мм, при сохранении функциональности изделия;
- размер зазоров между дверным полотном и элементами дверной коробки, в том числе размер зазора под наплавом, не регламентированы, допускается любая величина зазоров при сохранении функциональности изделия;
- наличие рисок, царапин, вмятин, сколов, пятен, следов пены, цементного раствора, строительного скотча и коррозии, иных загрязнений, повреждений и т.п. на полотне, включая внутреннее заполнение при наличии (панели ХДФ/МДФ и т.п.) и дверной коробки, после монтажа дверного блока при сохранении функциональности изделия не регламентировано, допускается;
- усилие, прикладываемое к дверному полотну при закрывании до требуемого сжатия уплотняющих прокладок, не должно превышать 700 Н, при этом в закрытом положении защелка и засов замка должны работать без заеданий для вновь установленных изделий. Усилие, требуемое для открывания дверного полотна, не должно превышать 500 Н для вновь установленных изделий. Для эксплуатируемых изделий свыше 6-месячного срока с даты подписания передаточного документа, в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации, усилие, прикладываемое к дверному полотну при закрывании/открывании, заедании защелки и замка не регламентируется, допускается любое усилие и заедание.

Допускается отсутствие/частичное отсутствие декоративных накладок и заглушек.

Не допускается продувание через притвор входной двери у вновь установленных изделий (в течение шести месяцев с момента подписания передаточного акта), для эксплуатируемых изделий свыше 6-месячного срока с даты подписания передаточного документа, в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации, не регламентируется (допускается).

Требования к маркировке изделий не регламентированы, допускается отсутствие маркировки изделий включая указание предприятия изготовителя, типа, условного обозначения изделия с указанием класса прочности, даты его изготовления и/или номера заказа, знака (штампа) приемки изделия службой технического контроля. Информация об эксплуатационных характеристиках (потребительских свойствах) входных дверных блоков может быть отражена в паспортах изделий входящих в комплект поставки, на официальных сайтах/информационных ресурсах производителя в сети интернет.

7.2.3. Если проект жилого дома предусматривает остекление балконов, лоджий, веранд или террас ОБЪЕКТА, предусмотренное проектной документацией Объекта капитального строительства и условиями Договора остекление неотапливаемых частей Объекта долевого строительства (балконов, лоджий, веранд или террас) производится Застройщиком светопрозрачной фасадной конструкцией, выполняющей ветрозащитную функцию и не являющейся полностью герметичной. Отдельные конструктивные элементы Объекта долевого строительства, в том числе оконные и дверные блоки, нуждаются в периодическом обслуживании, которое выполняется силами Участника долевого строительства в соответствии с инструкцией по эксплуатации. Застройщик не несет ответственности за дефекты, возникшие вследствие нарушения Участником долевого строительства изложенных в инструкции по эксплуатации требований к техническому обслуживанию конструктивных элементов Объекта долевого строительства.

Предельные отклонения светопрозрачных конструкций балконов (лоджий, террас и т.п.), их элементов не должны превышать следующие значения:

- перепад лицевых поверхностей (провес) в угловых и Т-образных соединениях смежных деталей коробок и створок, установка которых предусмотрена в одной плоскости до 10 мм., при сохранении функциональности;
- зазоры в местах угловых и Т-образных соединений профилей (штапиков) не должны превышать 5 мм.;
- отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных (створчатых) элементов не должны превышать 10 мм. на 1 м. длины;
- светопрозрачные конструкций балконов (лоджий, террас и т.п.) следует устанавливать по уровню. Отклонения от вертикальной, горизонтальной либо наклонной плоскости, не должны превышать 10 мм на 1 м длины, но не более 20 мм на высоту изделия (в границах помещения);

- отклонение от плоскости декоративных элементов изделия (колпачки, заглушки, переплеты и т.д.), не регламентируется (допускается);
- нижние профили коробок и горизонтальные импосты наружных изделий должны иметь водосливные отверстия размером не менее 4×15 мм, допускается отсутствие защитных козырьков (колпачков);
- наличие мелких царапин, задирав, сколов элементов балкона/лоджии/террас включая остекление не регламентировано (допускается);
- зазоры в стыках, деформация и неплотное прилегание уплотнительных резинок (прокладок) остекления балконов/лоджий/террас, не регламентировано (допускается).

7.2.4. Предельные отклонения размеров оконных и балконных блоков и их элементов, если таковые предусмотрены проектом строительства, не должны превышать в том числе следующие значения:

- разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов не должна превышать 4 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400 мм и 6 мм - более 1400 мм;
- перепад лицевых поверхностей (провес) в сварных угловых и Т-образных соединениях смежных профилей коробок и створок, установка которых предусмотрена в одной плоскости, не должен превышать 3 мм при механическом соединении импостов с профилями коробок;
- угловые и Т-образные соединения профилей должны быть герметичными, для вновь установленных оконных и балконных блоков, зазоры в механических угловых и Т-образных соединениях профилей не должны превышать 2 мм. Для эксплуатируемых изделий, в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации, не регламентируется (допускается отклонения/превышение установленных значений);
- для вновь установленных изделий отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 4 мм на 1 м длины, при этом измерения производятся при закрытых сборочных элементах, соединенных с коробкой (рамой) посредством шарнирных или скользящих связей (створок, дверей и т.д.);
- для эксплуатируемых изделий наибольшее значение стрелы прогиба (жесткости брусковых деталей изделий (профилей)) рамочных элементов от ветрового, температурного и иных видов воздействия, не должно превышать 1/150 их длины (но не более 10 мм), прогиба брусковых деталей изделий от веса остекления - 4 мм, при этом измерения производятся при закрытых створках (дверях, иных открывающихся элементах), в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации (не прохождение сервисного обслуживания), не регламентируется (допускается свыше указанного отклонения);
- отклонение от плоскости декоративных элементов изделия (колпачки, заглушки, переплеты и т.д.), не регламентируется (допускается);
- отклонение размера расстояния между наплавками смежных закрытых створок — не более 4,5 мм на 1 м.
- провисание (завышение) закрытых открывающихся элементов (створок, полотен, форточек) в собранном изделии не должно превышать 3 мм на 1 м ширины для вновь установленных изделий, для эксплуатируемых изделий в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации не регламентируется (допускается свыше указанного отклонения), при закрывании створки наличие сопутствующего звука от контакта створки (иного открывающегося элемента) с подкладкой является допустимым и не является признаком дефектности оконного (балконного) блока;
- уклон подоконной доски в сторону помещения либо улицы не должен превышать 5%, отклонение от горизонтального положения по длине подоконника допускается не более 2,5 %;
- прогиб подоконной доски для вновь установленных изделий не должен превышать 6 мм на 1 м длины, для эксплуатируемых не регламентируется (допускается деформация, превышающая установленные значения под воздействием температурных изменений (солнечной радиации и т.д.);
- для эксплуатируемых изделий допускается деформация F-образного профиля под воздействием температурных изменений (солнечной радиации, установки подвесных потолков и т.д.);
- выход подоконника за пределы стены должен быть не менее 20 мм;
- угол наклона отлива не менее 3°;
- выход слива за плоскость наружной стены — не менее 10 мм;
- допускается сохранение остаточных прогибов элементов изделий, в том числе силовых профилей, после снятия нагрузки. При этом значения остаточных прогибов не должны превышать указанных в настоящем пункте значений, оконные и балконные блоки должны сохранять функциональность.

Не допускается продувание через ручки иные оконные приборы и притвор окна у вновь установленных изделий (в течение трех месяцев с момента подписания передаточного документа), для эксплуатируемых изделий свыше указанного 3-х месячного срока с даты подписания передаточного акта в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации не регламентируется (допускается). Деформация (перегибы) уплотнительной резинки допускается.

Внешний вид изделий: цвет, глянец может отличаться для всех элементов изделия по тону. Допускаются дефекты поверхности отливов, ПВХ профилей, подоконных досок, откосов, стеклопакетов, штапиков и т.д. (риски, царапины, вмятины, сколы, раковины, повреждение лакированных и ламинированных поверхностей и др.) Наличие пятен, пыли, налета, следов пены, герметика, растворов отделочных материалов, коррозии, молярного скотча и т.д. на поверхностях профилей, подоконных досках, откосах, отливах, стеклопакетов, фурнитуры, уплотнительных резинках, а также наличие защитной пленки на лицевых поверхностях профилей после монтажа изделий и отделки монтажного проема, не регламентировано (допускается).

Наличие царапин, сколов (кроме трещин), отдельных пятен на поверхности стеклопакетов, в том числе следов коррозии, пены, растворов отделочных материалов и т.д., не регламентировано (допускается).

В нижнем профиле коробок должны быть предусмотрены водосливные парные отверстия диаметром 5-7мм или размером не менее 5х20мм, расстояние от внутренних углов до водосливных отверстий должно составлять не менее 10мм. Иные качественные характеристики функциональных отверстий, включая наличие заусенцев, качество сверления и фрезеровки не регламентированы.

Для вентиляции внешних закрытых камер профилей, допускается сверление отверстий диаметром 5-7мм.

Допускается отсутствие/частичное отсутствие защитных козырьков (колпачков) на водосливных и иных функциональных отверстиях.

Допускается люфт элементов фурнитуры включая ручки, отсутствие/частичное отсутствие декоративных накладок, при этом режим работы изделия должен сохраняться.

7.2.5. Оконные приборы (элементы, которые обеспечивают запирание и открывание элементов оконных блоков (створок, полотен, форточек, фрамуз)) на вновь установленных изделиях (в течение трех месяцев с момента подписания передаточного документа) должны отвечать следующим требованиям:

- сопротивление статической нагрузке, действующей на запорные приборы и ручки, - не менее 200 Н;
- сопротивление крутящему моменту сил, приложенных к ручке, - не менее 10 Н·м;
- сопротивление нагрузке, приложенной к ограничителю угла открывания в режиме проветривания, - не менее 200 Н;
- усилие, прикладываемое к створкам при их закрывании до требуемого сжатия уплотняющих прокладок, - не более 400 Н;
- усилие, прикладываемое к створкам (полотнам) изделий для их открывания, не должно превышать 300 Н;
- усилие, прикладываемое к ручке поворотного устройства для открывания и закрывания створки (полотна), не должно превышать 300 Н (450 Н - для балконного дверного блока);
- усилие, прикладываемое к ручке поворотно-откидного и фрамужного устройства, необходимое для открывания и закрывания створки (полотна), не должно превышать 500 Н;
- максимальный крутящий момент для поворотных, откидных и поворотно-откидных устройств, прикладываемый к ручке для перемещения тяг с запирающими элементами при запирании и отпирании окна, при изменении положения ручки из положения "Открыто" в положение "Закрыто" и наоборот не должен превышать 40 Н·м.

Для эксплуатируемых изделий свыше указанного 3-х месячного срока с даты подписания передаточного акта в случае несоблюдения инструкции по эксплуатации не регламентируется (допускается любое прикладываемое усилие либо сопротивление нагрузке/крутящему моменту).

7.2.6. Размеры и конфигурация оконных проемов должны соответствовать, в том числе следующим геометрическим размерам: отклонение от вертикали и горизонтали оконных сторон проема не должно превышать 12 мм на 1 м, но не более 24 мм на всю высоту либо ширину проема.

Отклонение от вертикали сторон коробок смонтированных изделий, не должны превышать 9 мм на 1 м длины, но не более 18 мм на высоту изделия.

7.2.7. Оконные и балконные блоки и их составляющие части подлежат замене только в случае наличия в них значительных и критических дефектов, ведущих к потере эксплуатационных характеристик изделий и неустраняемых без замены изделия или его части. К таким дефектам относятся: неустраняемая поломка профиля, ремонт которого технически невозможен или экономически нецелесообразен (замена профиля (импоста, рамы и т.д.), без замены стеклопакета и других комплектующих, в том числе фурнитуры); треснувший стеклопакет (замена стеклопакета без замены профиля (импоста, рамы и т.д.) и других комплектующих (в т.ч. фурнитуры, и т.п.)). К малозначительным дефектам, не требующим замены изделий, относят устранимые дефекты изделий, а также дефекты монтажа: повреждения/несоответствия поверхности, установленные в пункте 7.2.4. и не мешающие использованию изделия по назначению; неотрегулированные и расшатанные оконные приборы, и петли; дефекты водосливных отверстий; отклонение от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов, не мешающие использованию изделия по назначению; дефекты монтажа. Приемочный контроль качества изделий, а также их монтажа проводят в соответствии с методами, установленными в разделе 7 ГОСТ 30674-99, с учетом того, что допускается разность цвета, оттенка, тона, глянца и дефекты поверхностей (включая стеклопакеты) в том числе кашированные и (или) ламинированные (царапины, сколы, задиры, заусенцы, необработанные места фрезеровки, сверления отверстий, сварных швов и т.д.). Выгорание, выцветание окраса/цвета/тона/оттенка конструкций окон и балконов солнечным или иным погодным естественным способом является нормальным (допустимым) и не регламентировано.

7.2.8. Улучшение внешнего вида оконных и балконных блоков может быть достигнуто после выполнения чистовой отделки собственником помещения самостоятельно, после передачи объекта путем отчистки от пыли, следов пены, растворов отделочных материалов, малярного скотча, шлифовки сварных швов, ремонтом трещин (сколов), отверстий и прочих повреждений твердых изделий из ПВХ, в том числе кашированных и (или) ламинированных, специальными шпатлевками (Cosmofen RM и т.д.), а также восстановлением цвета в местах повреждений специальными корректорами в виде маркеров и т.д.

7.2.9. Стены, межкомнатные перегородки (если их устройство предусмотрено проектом, в т.ч. перегородки из ГП) не оштукатуриваются и не отштукатуриваются, полы (плита перекрытия) - без выравнивающего слоя (без стяжки), потолки, оконные и балконные блоки и иные конструктивно-строительные элементы ОБЪЕКТА не должны превышать предельных отклонений, установленных стандартом организации и настоящим Договором. Прямолинейность поверхностей определяется с использованием 2 метровой рейки.

7.2.10. Предельные отклонения установки электрооборудования и электропроводок, не должны превышать в том числе следующие значения:

- наличие маркировки на проводах, соединениях и контролерах (УЗО, дифавтоматов и т.д.) не регламентировано, допускается отсутствие маркировки;
- наличие шероховатости и строительного мусора в распределительных коробках, розетках, выключателях не регламентировано (допускается);
- отклонение длины и сечение проводов не должно превышать 20% от проектных;
- допускается несимметричное расположение по высоте, ширине и глубине установки электрических щитков, распределительных коробок, розеток, выключателей, мест крепления осветительных приборов по отношению друг к другу и элементам стен, потолка, пола и другим элементам помещения;

- установочные, габаритные, привязочные и другие размеры электрооборудования и электропроводок не регламентируются (допускается отклонения);

- допускаются установка электрооборудования и электропроводок с отклонением от плана расположения.

7.2.11. Предельные отклонения размеров, установки санитарно-технического оборудования и отопительных систем не должны превышать следующие значения:

- отклонение вертикальных трубопроводов от вертикали до 10 мм на 1 м длины;

- отклонения линейных размеров собранных узлов до ± 12 мм. при длине до 1 м и ± 4 мм. на каждый последующий метр;

- осевое перемещение прохода трубопроводов в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок не регламентируется, допускается несвободное их осевое перемещение. Допускается отсутствие гильз (футляров и т.д.) для прохода трубопроводов в местах пересечения перекрытий, внутренних стен и перегородок;

- допускается отсутствие креплений поводков к отопительным приборам;

- отклонение санитарных и отопительных приборы (радиаторы, конвекторы и т.д.) не должно превышать 5 % от горизонтального и вертикального положения;

- приборы отопления (радиаторы, конвекторы и т.д.) должны быть установлены на расстояниях не менее: 10 мм - от пола; 5 мм - от нижней поверхности подоконной доски, 5 мм - от поверхности штукатурки стен;

- отклонение диаметра трубопроводов, подводок и т.д. не должно превышать 50% от проектных;

- допускается установка приборов отопления без жесткой фиксации;

- отклонение расположения узлов, магистралей, трубопроводов и иных компонентов систем водоснабжения, отопления, канализации, вентиляции от аксонометрических, расчетных и иных схем систем разводки не регламентируется (допускается);

- допускается отклонение термодинамических, массогабаритных, количественных и других характеристик приборов отопления.

Наличие дефектов в виде царапин, сколов, отслоения краски, пятен, пыли, коррозии, следов пены, раствора отделочных материалов, сварки и т.д. на поверхностях приборов отопления (радиаторы, конвекторы и т.д.) и их креплений, а также трубопроводах после монтажа изделий, не регламентировано, допускается.

Улучшение внешнего вида приборов отопления и трубопроводов может быть достигнуто после выполнения чистовой отделки собственником помещения самостоятельно, после передачи объекта, путем отчистки от пыли, следов пены, раствора отделочных материалов, а также восстановления цвета (окраска) в местах повреждений специальными корректорами, красками и т.д.

Установка полотенцесушителей, в том числе электрических осуществляется собственниками зданий/помещений после передачи объектов, в том числе долевого строительства, по передаточному документу.

Обогрев поверхности полов, в том числе электрических теплых полов не регламентирован, допускается не применять системы теплый пол в помещениях, кухнях, прихожих и т.д.

7.2.12. Поскольку Закон и Договор в полной мере устанавливают требования к качеству Объекта долевого строительства, то к связанным с определением качественных характеристик Объекта долевого строительства отношениям Сторон не подлежат применению обычаи и иные обычно предъявляемые требования в смысле ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.2.13. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) ОБЪЕКТА долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие его нормального износа или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) ОБЪЕКТА 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.

7.3. Гарантийный срок на ОБЪЕКТ составляет **3 (три) года** со дня передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого ОБЪЕКТА. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства ОБЪЕКТА, составляет **3 (Три) года** со дня подписания соответствующим участником долевого строительства первого передаточного акта или иного документа о передаче первого ОБЪЕКТА, входящего в состав ДОМА. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ (если предусмотрено проектом и договором) на ОБЪЕКТЕ долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет **1 (один) год**. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи ОБЪЕКТА долевого строительства участнику долевого строительства.

7.4. Передача ОБЪЕКТА долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства до установленного п. 3.4 настоящего Договора срока осуществляются с учетом следующих особенностей:

Стороны признают допустимым, что дата (срок) передачи ОБЪЕКТА долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства может производиться в отдельности от срока передачи других объектов долевого строительства, входящих в состав одного и того же ДОМА, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию ДОМА и без внесения изменений в проектную декларацию;

В случае передачи ОБЪЕКТА до установленного п. 3.4 настоящего Договора срока, Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и вводе дома в эксплуатацию с предложением начать процедуру осмотра ОБЪЕКТА с целью дальнейшего принятия, а также в случаях, предусмотренных ДОГОВОРом (п.п. 4.2.1., п.п. 4.2.2., п. 4.3.), сообщает об изменении площади ОБЪЕКТА, определенной по результату обмеров по окончании строительства и необходимости исполнить обязательства, предусмотренные п. 4.3. настоящего ДОГОВОРА. Сообщение о завершении строительства может быть направлено Участнику долевого строительства любым из способов, указанных в п. 10.3. настоящего Договора.

Осмотр ОБЪЕКТА производится в соответствии с графиком, предложенным застройщиком.

До подписания Акта о передаче ОБЪЕКТА долевого строительства стороны обеспечивают техническое обследование ОБЪЕКТА долевого строительства, которое обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее - осмотр) и составление акта осмотра ОБЪЕКТА, в котором фиксируют все имеющиеся в ОБЪЕКТЕ строительные недостатки (дефекты) и разумные сроки их устранения Застройщиком. Для надлежащего осмотра ОБЪЕКТА долевого строительства на предмет установления (выявления) строительных недостатков (дефектов) Застройщик вправе привлечь специалиста, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в данной области.

После устранения недостатков (дефектов), если таковые будут зафиксированы сторонами в соответствующем акте, Застройщик согласовывает с Участником долевого строительства дату передачи ОБЪЕКТА. Согласованной датой передачи ОБЪЕКТА Участнику долевого строительства считается дата подписания сторонами Акта приема-передачи ОБЪЕКТА долевого строительства.

Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого ДОМа подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого ДОМа, так и ОБЪЕКТА и их соответствие условиям настоящего ДОГОВОРА требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, стандартам организации и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании ОБЪЕКТА каких-либо существенных недостатков.

Во всех указанных в настоящем пункте случаях досрочной передачи ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства обязан полностью исполнить свои обязательства по оплате (в том числе доплате за увеличенную площадь ОБЪЕКТА, в соответствии с условиями, предусмотренными п. 4.1., п. 4.2, п. 4.3., п. 4.7 настоящего договора) ДО даты досрочной передачи ОБЪЕКТА.

8.Разрешение споров.

8.1. Претензионный порядок урегулирования разногласий, возникших в процессе исполнения ДОГОВОРА, обязателен. Ответ на претензию должен быть направлен в течение 10 (Десяти) дней с момента ее получения.

8.2. Все неурегулированные сторонами путем переговоров споры и разногласия, связанные с заключением, изменением, расторжением и исполнением настоящего ДОГОВОРА разрешаются в судебном порядке.

8.3. На основании пункта 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 26.12.2024) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Стороны установили следующий внесудебный/судебный последовательный порядок предъявления Участником долевого строительства последовательно сменяющих друг друга требований к Застройщику относительно качества ОБЪЕКТА в случае, **если после передачи ОБЪЕКТА** долевого строительства Участнику долевого строительства выяснится, что ОБЪЕКТ построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора, проектной документации (в том числе стандартов организации) и иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования и (или) в случае, если такие недостатки возникли по вине Застройщика, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика:

- 1) **только** безвозмездного устранения недостатков (дефектов) в разумный согласованный сторонами срок;
- 2) в случае, если Застройщик не устранит недостатки в согласованный сторонами срок, Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.3.1. Требование о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать три процента от цены договора.

8.3.2. Стороны пришли к соглашению о необходимости проведения во внесудебном порядке проверки качества ОБЪЕКТА долевого строительства Застройщиком на наличие выявленных и указанных недостатков (дефектов) Участником долевого строительства при предъявлении последним иска в суд или предъявлении Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства.

8.3.3. При предъявлении требований безвозмездного устранения недостатков (дефектов) в разумный согласованный сторонами срок, либо предъявления требований соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков в случае, если Застройщик не устранит недостатки в согласованный сторонами срок, Участник долевого строительства направляет Застройщику соответствующее содержанию права требование или иск, после получения которых, Застройщик, совместно с Участником долевого строительства, согласовывают дату и время проверки качества (осмотра) ОБЪЕКТА, фиксируют недостатки (дефекты) ОБЪЕКТА в соответствующем акте, согласовывают разумные сроки их устранения. Сроки устранения строительных недостатков (дефектов) согласовываются сторонами в соответствующем акте (акте фиксации недостатков или в акте осмотра) либо по средствам письменных сообщений, направленных сторонами.

Участник долевого строительства вправе присутствовать при проверке качества ОБЪЕКТА.

8.3.4. В случае наличия спора относительно объема недостатков, в том числе спора о причинах возникновения выявленных недостатков, либо пропорции соразмерного уменьшения цены договора, либо

стоимости устранения строительных недостатков, Застройщик обязан во внесудебном порядке провести экспертизу качества ОБЪЕКТА за свой счет с целью установления причин возникновения и объема недостатков, при необходимости установления суммы соразмерного уменьшения цены договора или суммы возмещения расходов на устранение строительных недостатков. При этом срок устранения строительных недостатков продлевается на срок проведения Застройщиком экспертизы. Участник долевого строительства, принявший ОБЪЕКТ долевого строительства с недостатками, не вправе препятствовать Застройщику в проведении экспертизы качества ОБЪЕКТА, а также в предоставлении доступа на ОБЪЕКТ.

Если в результате экспертизы качества строительно-монтажных работ будет установлено, что строительные недостатки (дефекты), указанные Участником долевого строительства, возникли вследствие обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы на проведение экспертизы.

Участник долевого строительства во всех случаях, вправе присутствовать при проведении экспертизы качества строительно-монтажных работ Застройщиком, и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

8.3.5. После согласования или установления стоимости соразмерного уменьшения цены договора либо стоимости на устранение строительных недостатков (дефектов) посредством экспертизы, проведенной по обязательству Застройщика, Участник долевого строительства предоставляет в адрес Застройщика действующие (на дату события) банковские реквизиты расчетного счета для перечисления согласованной сторонами или установленной экспертизой, проведенной Застройщиком, денежной суммы, по которым Застройщик производит соответствующую выплату. В случае несогласия с указанной выплатой, Участник долевого строительства вправе оспорить ее размер в судебном порядке.

8.3.6. Стороны пришли к соглашению, что при возмещении стоимости соразмерного уменьшения цены договора либо возмещения стоимости на устранение строительных недостатков (дефектов), в том числе в части, данная стоимость определяется наиболее разумным (экономически целесообразным) способом на момент добровольного удовлетворения требования Участника долевого строительства, или, если требование добровольно не удовлетворено, на момент вынесения судом решения, в неудовлетворенной части.

8.3.7. В случае непредоставления Участником долевого строительства реквизитов своего расчетного счета, на который должны быть перечислены денежные средства в счет возмещения своих расходов на устранение недостатков (или соразмерное уменьшение цены договора), Участник долевого строительства обязан явиться в офис Застройщика для получения указанной суммы наличными денежными средствами (о чем Участник долевого строительства предоставляет расписку о надлежащем исполнении Застройщиком обязательств), при этом Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику услуги финансовой организации (банка) за снятие наличных денежных средств с расчетного счета (комиссия банка), в ином случае Застройщик вправе внести денежную сумму на депозит любого нотариуса, при этом Участник долевого строительства обязуется оплатить услуги за нотариальные услуги (депозит) в течение десяти дней с даты предъявления Застройщиком соответствующего требования.

8.3.8. В случае несоблюдения Участником долевого строительства вышеуказанных действий по принятию надлежащего исполнения обязательств Застройщика, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на неудовлетворение его требований по соразмерному уменьшению цены договора или на возмещение своих расходов на устранение недостатков и требовать уплаты каких-либо санкций (неустоек, штрафов).

8.3.9. При определении стоимости возмещения расходов на устранение строительных недостатков, стороны обязаны руководствоваться условиями настоящего договора, проектно-сметной документацией, стандартами предприятия (организации).

8.3.10. Во всех случаях, когда застройщику необходимо зафиксировать и (или) подтвердить факт наличия строительных недостатков (дефектов), при непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на ОБЪЕКТ долевого строительства для устранения выявленных недостатков или для составления Акта осмотра и фиксации недостатков (дефектов), Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшении цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков. В ином случае нарушение Участником долевого строительства вышеизложенных условий будет расцениваться, как злоупотребление своим правом (ст. 10 ГК РФ).

8.4. В случаях, предусмотренных пунктом 8.3. настоящего Договора, когда Застройщик производит денежную компенсацию Участнику долевого строительства в виде возмещения расходов на устранение строительных недостатков/дефектов силами Участника долевого строительства (во внесудебном или судебном порядке, в том числе на стадии рассмотрения дела в суде), подлежащие замене материалы и (или) иные изделия (оконные/балконные блоки, рамы, двери(входные) и ее конструктивные детали, окна ПВХ, стеклопакеты, створки, фурнитура, и иные оконные/балконные конструкции, а также двери, замки, вентиляторы, розетки, краны, индивидуальные приборы учета (счётчики воды и (или) электричества)), системы отопления (радиаторы (или секции радиаторов)) и иное подлежащее демонтажу оборудование/изделие, должно быть демонтировано Участником долевого строительства и возвращено Застройщику после получения денежной компенсации Участником долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты получения компенсации. Стороны определили, что условия настоящего пункта является обязательным для сторон.

В указанном случае Участник долевого строительства направляет Застройщику уведомление о готовности передать демонтированные материалы и (или) иные изделия, Стороны согласовывают дату, способ передачи и перечень передаваемых демонтированных материалов и (или) иных изделий.

В случае непередачи или несвоевременной передачи Застройщику Участником долевого строительства в установленный настоящим пунктом срок вышеуказанных подлежащих демонтажу материалов и (или) иных изделий, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 1 (один) % (процент)

от общей суммы произведенной Застройщиком компенсации за каждый день просрочки до момента фактического исполнения обязательства по возврату демонтированных материалов/изделий.

Застройщик вправе отказаться от получения демонтированных материалов и иных изделий, в этом случае Участник долевого строительства вправе распорядиться демонтированными материалами и иными изделиями по своему усмотрению. Отказ Застройщика от получения демонтированных материалов оформляется письменно и направляется Участнику долевого строительства способом, указанным в п. 10.3. Договора.

8.5. Под соразмерным уменьшением цены договора стороны понимают установление цены в соответствующей пропорции к общей цене изделия, материала, результата работы с учетом реальной возможности использования обесцененных (уценённых) изделий, материалов, результатов работы по назначению. Данное положение применяется в случае, когда изделия, материалы, результаты работы могут использоваться по прямому назначению без устранения выявленных недостатков, но при определении их цены не было учтено снижение качества. Соразмерное уменьшение цены означает, что уплаченная за изделия, материалы, результаты работы денежная сумма предполагалась, как за изделия, материалы, результаты работы надлежащего качества, но выявленное состояние изделий, материалов, результатов работы, указывает, что они тому качественному состоянию, которое предполагалось сторонами, не соответствуют.

При разрешении требований о соразмерном уменьшении покупной цены должно определяться - в какой степени утрачены потребительские свойства изделий, материалов, результатов работы по сравнению с предусмотренной договором и насколько в связи с этим уменьшилась цена изделий, материалов, результатов работы (обесценение (уценка)). При этом уменьшение цены (обесценение) составляет денежную сумму, на которую понизилась цена изделий, материалов, результатов работы из-за имеющихся недостатков.

Пример: В двухкамерном стеклопакете окна треснул один лист стекла, потребительские свойства стеклопакета утрачены на 50%, соответственно стоимость соразмерного уменьшения цены договора составит 50% стоимости стеклопакета;

Отсутствует элемент (электрическая розетка, соединительная муфта, крепеж и т.д.) строительной конструкции, предусмотренный условиями договора, требованиями проектной документации, потребительские свойства данного элемента (изделия) утрачены на 100%, соответственно стоимость изделия и работы по его установке (устройству) без фактического их производства будут составлять стоимость соразмерного уменьшения цены договора;

Трещина профиля рамы или створки (двери) окна, потребительские свойства рамы или створки утрачены незначительно, поскольку обусловлены только стоимостью профиля, имеющего дефект в виде трещины, в данном случае соразмерное уменьшение цены договора будет составлять стоимость используемого в конструкции рамы или створки (двери) профиля без фактического устранения данного недостатка (дефекта);

Применен материал, качественные характеристики которого ниже характеристик материала, предусмотренного проектом, потребительские свойства утрачены пропорционально снижению качественных характеристик применённого материала по отношению к характеристикам материала, предусмотренного проектом;

Недопустимый зазор в механических соединениях подвижных деталях, потребительские свойства утрачены незначительно, степень утраты определяется исходя из наиболее экономически целесообразного действия (способа) восстановления (сборка соединения/регулировка), без фактического производства данных операций, стоимость соразмерного уменьшения цены договора будет составлять стоимость сборки либо регулировки.

9. Срок действия договора

9.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником долевого строительства и Застройщиком либо по основаниям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом № 214-ФЗ случаях) 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 Участнику в порядке и на условиях, предусмотренных ч. 8 ст.15.5 Закона о Долевом Участии. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик, после получения от Участника долевого строительства заявления на возврат денежных средств с указанием актуальных действующих реквизитов, обязуется возратить Участнику долевого строительства, уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на счет Участника, указанный в заявлении.

9.3. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной неустойки, в случае расторжения настоящего Договора по инициативе (заявлению) Участника долевого строительства, при надлежащем исполнении обязательств Застройщиком по настоящему Договору. В этом случае Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 10% (десять процентов) от Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, путем зачисления денежной суммы на расчетный счет Застройщика, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Сторонами Соглашения о расторжении настоящего Договора. Стороны определили, что условия настоящего пункта является обязательным для сторон.

9.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты цены

Договора, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком своих обязательств по передаче ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа (при не оплате и (или) несвоевременной оплате Цены договора). За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от принятия или несвоевременного принятия ОБЪЕКТА, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком своих обязательств по передаче ОБЪЕКТА, Участник долевого строительства за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от Цены договора, за каждый день просрочки от принятия или несвоевременного принятия ОБЪЕКТА до даты фактического исполнения соответствующего обязательства, а также компенсирует все издержки Застройщика, связанные с содержанием ОБЪЕКТА (оплата услуг ЖКХ и иные ресурсоснабжающих организаций, судебные расходы и издержки, в случае наличия судебного спора).

9.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от участия в осмотре ОБЪЕКТА и (или) составлении Акта осмотра, и (или) подписания Передаточного Акта (в том числе при досрочной сдаче/передаче ОБЪЕКТА) Участник долевого строительства за счет собственных средств уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки до момента исполнения обязательства.

9.6. Участнику долевого строительства разъяснено и ему понятно, что нарушение условий эксплуатации объекта долевого строительства, а также нарушение архитектурного облика жилого дома, может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

9.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

10. Заключительные положения.

10.1. ДОГОВОР вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до выполнения сторонами своих обязательств в полном объеме. Настоящий Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Требования к электронной форме договора, соглашения о внесении изменений в договор, соглашения (договора) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, в том числе требования к формату и заполнению форм таких документов, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В случае уплаты цены (части цены) Договора кредитными средствами, и если иное не предусмотрено кредитным договором, в соответствии со ст.77.2 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 Кредитором, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Кредитора в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк-Кредитор – залогодержателем Объекта долевого строительства. Права Кредитора по Кредитному договору удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства 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 Кредитора 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 Участник долевого строительства заключает с Банком-Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка-Кредитора.

10.2. ДОГОВОР может быть расторгнут по соглашению сторон, либо по требованию одной из сторон в судебном порядке. Односторонний отказ от исполнения ДОГОВОРА возможен в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

10.3. В целях оперативного реагирования Стороны особо оговорили, что вся переписка сторон в рамках настоящего Договора, в т.ч. уведомления, сообщения, претензии, ответы на претензии, требования, ответы на требования и иные документы, обусловленные по тексту настоящего договора (далее «корреспонденция») производятся сторонами в письменной форме и могут направляться сторонами любым доступным способом, в том числе: Направляются по почте заказным письмом с описью вложения и (или) уведомлением о вручении по адресам сторон, указанным в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; Передаются лично под расписку; *Направляются по адресам электронной почты, указанным в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; *Направляются посредством обмена SMS сообщений через номера мобильных телефонов, указанных в ДОГОВОРЕ в разделе «Реквизиты сторон»; *Направляются посредством сообщений через номера мобильных телефонов, зарегистрированных в мессенджерах WhatsApp, Viber, Telegram.

Корреспонденция, оговоренная настоящим пунктом и по тексту договора должна быть надлежащим образом подписанной (заверенной подписью) стороной, *отсканированной в формате документа PDF, и направленной

стороне. Стороны признают юридическую силу названных документов. Стороны также признают юридическую силу всех прочих документов, в т.ч. уведомлений, сообщений, претензий, ответов на претензии, требований, ответов на требования, направленных друг другу в электронном виде во исполнение настоящего договора по указанным адресам электронной почты в реквизитах сторон.

10.4. Корреспонденция направляется по адресу, указанному сторонами в ДОГОВОРЕ, и в случае неполучения адресатом считается доставленной и полученной в соответствии со ст. 165.1 ГК РФ (пункт 6.3.7. настоящего договора). Корреспонденция, направленная посредством электронной почты, в мессенджеры WhatsApp, Viber, Telegram считается доставленной в день ее направления.

10.5. Документы, переданные противоположной стороне посредством факсимильной связи (телефаксом), телеграммами, и способами, указанными в п. 10.3. настоящего Договора признаются сторонами полноценными документами, имеющими простую письменную форму, если установлено, что такие документы исходят от стороны по ДОГОВОРУ и направлены стороне по ДОГОВОРУ.

10.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.7. Подпись УЧАСТНИКА долевого строительства под ДОГОВОРОМ свидетельствует о том, что УЧАСТНИК долевого строительства до подписания ДОГОВОРА:

- ознакомлен с проектной декларацией на ДОМ (включая все изменения и дополнения, имеющиеся на дату подписания ДОГОВОРА), стандартами организации.

- дал свое согласие на межевание (раздел или соединение) Земельного(ых) участка(ов) на несколько земельных участков меньшего размера или на один общий, в том числе (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, формирования частей), на дальнейшее уточнение границ, кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

- дал свое согласие и передал Застройщику право выделять любые доли из земельного участка, устанавливать размеры и границы вновь образованных земельных участков в результате межевания на усмотрение Застройщика, ставить на кадастровый учет вновь образованные земельные участки, безвозмездно передавать в собственность Администрации города (муниципального образования, в котором находится ОБЪЕКТ), выделенный вновь образованный земельный участок, площадью, на усмотрение Застройщика;

- дал свое согласие на внесение изменений в проектную и рабочую документацию, в том числе стандарт организации, не затрагивающие основные технико-экономические показатели (этажность, надземная часть, подземная часть, строительный объем; количество зданий, если это комплекс зданий; число комнат) с учетом положений пункта 3.2. (об изменении площади ОБЪЕКТА по окончании строительства);

- уведомлен и согласен с тем, что Объект недвижимости может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь ОБЪЕКТА может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, инженерное и иное оборудование, форма, вид и размер оконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте долевого строительства могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не считаются недостатком.

- выразил свое согласие на обработку персональных данных, предоставленных Застройщику при заключении или в процессе исполнения Договора. К персональным данным в соответствии с настоящим пунктом относятся: сведения о фамилии, имени и отчестве; сведения о поле, семейном положении, гражданстве, дате и месте рождения; сведения об адресе регистрации, почтовом адресе и адресе места жительства; сведения о документах, удостоверяющих личность; изображения лица в документах, удостоверяющих личность; сведения об идентификационном номере налогоплательщика; сведения о телефонных номерах, адресах электронной почты и иных контактных данных. Обработка персональных данных может производиться Застройщиком в период действия Договора и в течение трех лет с момента прекращения всех возникших на его основании обязательств, любыми действиями, совершаемыми с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, предоставление и доступ, исключая распространение.

Подписывая настоящий договор Участник долевого строительства подтверждает, что ему в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору, а также существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны. Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.8. ДОГОВОР составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) экземпляр для Участника долевого строительства, 1 (один) для Застройщика.

Реквизиты сторон:

Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Сказочный Город»

ИНН/КПП 2464229877/ 246401001 ОГРН 1102468052719

Юридический адрес: 660012, РФ, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, д. 20, пом. 322, ком. 1

Почтовый адрес: 660012, РФ, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Карамзина, д. 20, пом. 322, ком. 1

Банк: р/с 40702810423300004875 в ФИЛИАЛ «НОВОСИБИРСКИЙ» АО «АЛЬФА-БАНК», БИК 045004774

к/с 30101810600000000774

Адрес электронной почты: skaz.gorod@mail.ru

Телефон: 8 (923) 248 61 00

Генеральный директор

Застройщик _____

Участник _____

ООО «Специализированный застройщик «Сказочный Город», _____ И.Т. Абдулин
м.п.

Участник долевого строительства:

ИНН _____ СНИЛС _____
Место рождения, _____ года рождения, паспорт гражданина РФ _____,
выдан _____ г. _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу:

Адреса _____ для _____ направления/получения _____ корреспонденции:

e-mail: _____
телефон: _____
мессенджеры для направления корреспонденции:
WhatsApp: _____
Viber: _____
Telegram: _____

Подпись/расшифровка _____