

ДОГОВОР № Г33/___
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по
ул. 1-ая Гириная, 33 в Индустриальном районе г. Перми
(Жилой комплекс «Андроновский»)

Город Пермь Пермского края
 _____ две тысячи двадцать шестого года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕЛШ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Деменевой Елены Сергеевны, действующей по доверенности № 59/127-н/59-2024-1-948 от 04.09.2024г., удостоверенной Елоховой Юлией Евгеньевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Пермского городского нотариального округа Закалиной Ирины Станиславовны, с одной стороны, и

ФИО, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. «Застройщик» - Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КЕЛШ», сокращенное наименование: ООО СЗ «КЕЛШ», внесено в государственный реестр юридических лиц Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми 10 сентября 2018 года за основным государственным регистрационным номером 1185958029476. Идентификационный номер налогоплательщика 5902050200. Коммерческое обозначение, индивидуализирующее Застройщика: Застройщик Мегаполис.

Застройщик ведет строительство Объекта строительства с соблюдением требований Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Земельный участок, на котором ведется строительство Объекта строительства, кадастровый номер 59:01:4413941:166, площадь 6 320 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. 1-я Гириная, 33, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 13.12.2023 года.

Застройщик ведет строительство Объекта строительства на основании разрешения на строительство № 59-01-191-2024 от 24.10.2024 года, выданного уполномоченным органом в установленном порядке.

Вся информация, подлежащая обязательному раскрытию Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу наш.дом.рф (далее – сайт наш.дом.рф).

«Проектная декларация» - официальный документ, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет права Застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства Объекта строительства (многоквартирного дома). Проектная документация, а также прочие документы и информация, подлежащие раскрытию Застройщиком, опубликованы в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/71235>.

1.2. **«Объект строительства»** – «Многоквартирный жилой дом по ул. 1-ая Гириная, 33 в Индустриальном районе г. Перми». Коммерческое обозначение, индивидуализирующее Объект строительства: Жилой комплекс «Андроновский».

Адрес Объекта строительства, указанный в настоящем Договоре, является строительным адресом и может быть изменен Застройщиком как путем изменения наименования элемента улично-дорожной сети, так и путем изменения нумерации объекта адресации, в том числе путем добавления/исключения дробного числительного, буквенного индекса.

1.3. Основные характеристики Объекта строительства:

Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	4
Количество этажей	5 (в т. ч. подземных: 1)
Общая площадь дома	9783,8 кв.м
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.4 «Объект долевого строительства» – помещение в составе Объекта строительства с характеристиками, указанными в настоящем пункте, соответствующее поэтажному плану (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

ID Объекта долевого строительства на сайте наш.дом.рф	
Назначение	Жилое помещение
Вид жилого помещения	Квартира
№ этажа, на котором расположен Объект долевого строительства	
Условный № в соответствии с проектной декларацией*	
Жилая площадь, м2 **	
Общая площадь, м2***	
Общая приведенная площадь, м2 ****	
Количество комнат, шт.	
Площадь комнат, м2	
Количество вспомогательных помещений, шт.	
Площадь вспомогательных помещений, в том числе:	
Площадь кухни / кухни-ниши, м2	
Площадь санузла / ванной комнаты / совмещенного санузла, м2	
Площадь прихожей, холла м2	
Площадь лоджии / террасы (с понижающим коэф), м2	
Категория Объекта долевого строительства «Под ключ»*****	Класс отделки 6 по ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ».
• пол в жилых комнатах, прихожих, холлах, кухнях, кухнях-нишах – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, покрытие – ламинат (или материал, не ухудшающий характеристик); • пол в санузлах, ванных комнатах, совмещенных санузлах – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, покрытие – керамическая плитка (или материал, не ухудшающий характеристик); • отделка стен и перегородок в жилых комнатах, прихожих, холлах, кухнях, кухнях-нишах – обои (обои за радиаторами не предусмотрены); • отделка стен ванных комнат, совмещенных санузлах - водоэмульсионная окраска, частично на стенах керамическая плитка, в санузлах - водоэмульсионная окраска; • перекрытия в помещениях квартиры монолитные, отделка – натяжной потолок; • отделка балконов, лоджий, террас - не предусмотрена; • наружный дверной блок (входная дверь) – металлический с запорным механизмом; • внутренние дверные блоки без ручек и запорных механизмов; • оконные и балконные блоки – из поливинилхлоридных профилей, стеклопакеты с установленными клапанами вентиляции для обеспечения воздухообмена, отделка откосов – сэндвич панели; • подоконники (подоконные доски); • откосы (оконные, балконные, дверные и пр.) – отделка в соответствии с рабочей документацией; • остекление лоджии, балкона – из алюминиевого профиля и одинарного остекления (в соответствии с рабочей документацией); • в совмещенных санузлах – полотенцесушитель от системы ГВС или электрический, унитаз, ванна со смесителем, раковина со смесителем / в санузлах – унитаз, раковина со смесителем / в ванных комнатах – полотенцесушитель от системы ГВС или электрический, ванна со смесителем, раковина со смесителем; • в кухне/кухне-нише – смеситель и мойка не предусмотрены; • приборы отопления (панельные радиаторы с терморегуляторами); • розетки, выключатели, кабельные линии и пр. – установка в соответствии с рабочей документацией; • приборы освещения не предусмотрены.	

* Номер помещения соответствует поэтажному плану, является условным и может быть изменен в связи с изменением Технической документации без изменения № этажа и месторасположения помещения на этаже, а также после проведения кадастровых работ на Объекте строительства. Участник долевого строительства подтверждает, что извещен о возможности изменения условного номера помещения, дает согласие на такое изменение и подтверждает, что условный номер помещения не является для него существенной характеристикой Объекта долевого строительства, изменение условного номера помещения не является существенным изменением Договора. Номер помещения указывается в передаточном акте.

**** «Жилая площадь»** - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

***** «Общая площадь»** - согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

****** «Общая приведённая площадь»** - указывается в Договоре при наличии балкона/лоджии/террасы и включает в себя Общую площадь*** с учётом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0.5, балконов, террас – 0.3, определяется по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что оплачиваемая им площадь балкона/лоджии/террасы (при наличии таковых в составе Объекта долевого строительства), предусмотренная проектной документацией, включенная в Общую приведенную площадь, в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации не будет включена в фактическую Общую площадь Объекта долевого строительства при проведении кадастровых работ на Объекте строительства и регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Жилая, Общая и Общая приведенная (при наличии лоджии/балкона/террасы) площади Объекта долевого строительства являются проектными (планируемыми) и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ на Объекте строительства. В случае, если по окончании строительства по результатам проведения кадастровых работ будет установлено изменение Общей площади/Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в передаточном акте отражается фактическая площадь.

******* Отделка помещений** в составе Объекта долевого строительства выполняется в соответствии с рабочей документацией на строительство Объекта строительства, утвержденной Застройщиком. Работы, не предусмотренные Договором и Технической документацией, выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

В процессе строительства Застройщиком могут быть внесены изменения в предусмотренные Технической документацией проектные решения, материалы, изделия и оборудование, не требующие дополнительного согласования с Участником долевого строительства, при условии соблюдения установленных настоящим Договором требований к качеству Объекта долевого строительства.

Качество производства отделочных работ (собственно отделочных и отделочно-монтажных работ) должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ» на отделочные работы соответствующего класса отделки, указанного в Технической документации. При оценке качества таких работ, необходимо руководствоваться требованиями указанного ГОСТ с учетом установленных Минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки (приказ Минстроя России от 19.02.2025 № 91/пр).

Панорамное (витражное) остекление балкона/лоджии представляет из себя рамную конструкцию, закрепляемую по схеме «от перекрытия до перекрытия» и рассматриваемую как единое технологическое изделие. Конструкция может предусматривать устройство защитного ограждения с учетом установленных нормативно-технических требований. Панорамное (витражное) остекление не обязательно означает заполнение конструкции прозрачным стеклом «от перекрытия до перекрытия». Характеристики заполнения, в том числе нижнего экрана конструкции, определяются проектными решениями.

1.5. «Договор» – настоящий договор участия в долевом строительстве между Застройщиком и Участником долевого строительства.

1.6. «Срок завершения строительства» (срок, до истечения которого Застройщик обязан построить Объект строительства и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию) – **4 квартал 2027 года**. Допускается отступление в сторону увеличения от указанного срока завершения строительства в пределах трех месяцев без переноса срока, указанного в п.1.7 Договора, не позднее которого Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. При этом заключение предусмотренного п.4.1.6 дополнительного соглашения к Договору об изменении срока завершения строительства не требуется, информирование Участника долевого строительства осуществляется путем размещения соответствующей информации в Проектной декларации.

1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства (выдача ключей) – не позднее 31 мая 2028 года.

1.8. «Цена Договора» – денежная сумма, предусмотренная Договором, которую Участник долевого строительства обязан уплатить за Объект долевого строительства.

1.9. «Техническая документация» – совокупность проектной документации (документация, определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Объекта строительства) и рабочей документации (документация, разрабатываемая на основании проектной документации в целях реализации в процессе строительства Объекта строительства архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации на Объект строительства. Рабочая документация состоит из документов в текстовой форме, рабочих чертежей, спецификации оборудования и изделий).

1.10. «Фактическая площадь» - площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам

кадастровых работ.

Стороны договорились, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по строительным нормам и правилам отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий, толщины стен и перегородок по технической документации и иными объективными факторами, связанными с технологиями ведения строительства, фактические площади могут отличаться от проектных (планируемых) площадей, указанных в п. 1.4 настоящего Договора.

В случае, если отклонение фактической Общей площади от проектной (планируемой) Общей площади составит более пяти процентов, настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Участника долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что отклонение фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии/террасы) от проектной (планируемой) Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии/террасы) в размере пяти и менее пяти процентов допустимо и не является нарушением условия о предмете Договора, недостатком Объекта долевого строительства, ухудшающим его качество, и не влечет последствия, предусмотренные частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ. В случае, если отклонение составит более 1.0 м2, Стороны заключают соглашение об изменении Цены Договора в порядке, предусмотренном п.3.9, 3.10 настоящего Договора.

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте и будет содержаться в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на Объект долевого участия.

1.11. **«Счет эскроу»** – счет, открываемый уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.12. **«Уполномоченный банк», «Эскроу-агент»** - БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), сокращенное наименование: БАНК ВТБ (ПАО), адрес места нахождения: 191144, г Санкт-Петербург, пер Дегтярный, д. 11 литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8 (800) 100-24-24 (бесплатный звонок по России), 1000 (бесплатно для абонентов Tele2, МегаФон, Билайн, МТС, ВТБ Мобайл), расчетный счет Застройщика: 40702810800810047682

2. Предмет договора. Общие положения

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену путем внесения денежных средств в сроки и в размере, установленные настоящим Договором, на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

2.2. Способ привлечения денежных средств - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в Уполномоченном банке (эскроу-агент) в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

2.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с настоящим Договором, включая все приложения к Договору, Проектной документацией, а также с прочей документацией, касающейся создания Объекта долевого строительства и Объекта строительства, в том числе разрешением на строительство, планом (планировкой) Объекта долевого строительства и поэтажным планом, информацией о местах размещения общего имущества в многоквартирном доме и иными документами, размещенными Застройщиком на сайте наш.дом.рф в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ. Участнику долевого строительства содержание указанных документов понятно. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, что подтверждает подписание настоящего Договора, с Проектной документацией и проектными решениями в отношении Объекта строительства и Объекта долевого строительства, в том числе с устройством/размещением инженерных коммуникаций (сетей), механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в т. ч. с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг и обеспечивается безопасность Объекта строительства. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что до его сведения доведена вся информация, необходимая для правильного выбора Объекта долевого строительства.

2.4. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, он согласен с тем, что:

информация об Объекте строительства, размещаемая в сети Интернет по заказу Застройщика или уполномоченного им лица, а также наглядные материалы для рекламы Объекта строительства (рендеры, макеты, буклеты и пр.) носят исключительно ознакомительный характер. Представленные графические изображения, в том числе 3D-визуализации Объекта строительства, придомовой территории, объектов жилой и коммерческой недвижимости являются ориентировочными и могут отличаться от фактических проектных решений, реализуемых Застройщиком;

сведения, указанные в Договоре, имеют для Сторон приоритет над любой иной информацией, полученной Участником долевого строительства до заключения Договора. Даже если Участник долевого строительства до заключения настоящего Договора получил иную информацию об Объекте строительства, Объекте долевого строительства, их графическом изображении, цене, иных характеристиках (прайс-лист, буклет, соглашение о бронировании и пр.), в том числе от третьих лиц, единственно верными и окончательными являются сведения, указанные в настоящем Договоре. С момента заключения Договора все иные соглашения между Сторонами и информация утрачивают силу;

единственным достоверным источником информации об Объекте строительства и Объекте долевого строительства является настоящий Договор и Техническая документация на строительство Объекта строительства. В ходе строительства Застройщик вправе вносить изменения в Техническую документацию без уведомления Участника долевого строительства и без необходимости получения на это отдельного (дополнительного, специального) согласия Участника долевого строительства, при условии соблюдения установленных настоящим Договором требований к качеству Объекта долевого строительства;

конструкции и элементы, содержащие коммерческие обозначения, индивидуализирующие Застройщика и/или Объект строительства, формируют архитектурный стиль и индивидуальность Объекта строительства, являются его неотъемлемой частью и входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства, дает согласие на размещение на Объекте строительства коммерческих обозначений, индивидуализирующих Застройщика и/или Объект строительства;

снаружи Объекта строительства, в том числе на его внешней стороне, кровле встроенно-пристроенных помещений, а также в зоне примыкания элементов Объекта строительства, могут быть расположены различные устройства, приспособления, оборудование, предусмотренные Технической документацией для функционирования Объекта строительства и/или отдельных помещений в его составе (прямки, подъемники для инвалидов, козырьки, воздуховоды, системы и оборудование для вентиляции, кондиционирования, люки и т.п.);

Объект долевого строительства, Объект строительства могут иметь особенности, которые не оговорены в настоящем Договоре, т.к. они предусматриваются Технической документацией, с которой Участник долевого строительства вправе знакомиться в порядке, предусмотренном п.4.1.4 Договора;

заключение настоящего Договора не является продажей товара по образцу и (или) по описанию.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.6. Участник долевого строительства настоящим прямо дает Застройщику свое безотзывное и безусловное согласие на последующий залог земельного участка, указанного в п.1.1 Договора (далее – Земельный участок), в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика по кредитным договорам с кредитными организациями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования строительства Объекта строительства).

2.7. Характеристики Земельного участка могут быть изменены либо из него могут быть образованы иные земельные участки без уведомления Участника долевого строительства и без необходимости получения на это отдельного (дополнительного, специального) согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой существенного изменения фактического местоположения Объекта строительства, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства настоящим прямо дает Застройщику свое безотзывное и безусловное согласие на:

последующее (до и /или после ввода Объекта строительства в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом строительства, в том числе на изменение документации по планировке территории, проекта планировки, проекта межевания, градостроительного плана и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком любых иных действий, связанных с преобразованием Земельного участка с соблюдением требований закона и условий настоящего Договора, а также на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ;

образование иных земельных участков из Земельного участка, включая перераспределение, объединение, раздел Земельного участка и/или выдел из Земельного участка иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, а также на регистрацию права собственности Застройщика на вновь образованные земельные участки. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования из Земельного участка иных земельных участков, у Участника долевого строительства не возникают вещные права на вновь образованные земельные участки, на которых не находится создаваемый Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства;

изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованных земельных участков,

на которых не находится создаваемый Объект строительства, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в муниципальную собственность города Перми в соответствии с п.2.8 настоящего Договора;

установление на земельном участке, на котором ведется строительство Объекта строительства, обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц;

замену предмета залога (Земельного участка), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется;

самостоятельное выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с реализацией Застройщиком настоящего пункта Договора, в том числе, но не исключительно, со снятием с кадастрового учета Земельного участка и постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, государственной регистрацией прав на вновь образованные земельные участки, установлением сервитута, передачей в залог земельного участка (прав на него), на котором ведется строительство Объекта строительства, иных действий.

Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется.

2.8. Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора, не передаётся в залог Участникам долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участников долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4 Закона № 214-ФЗ).

2.9. Участник долевого строительства уведомлен о том, что права на земельный участок (право собственности), указанный в п. 1.1 настоящего Договора, будут переданы в залог банку по договору об ипотеке земельного участка, заключенному в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по кредитному договору.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет _____ (___) рублей, НДС не предусмотрен на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса РФ.

Цена Договора согласована Сторонами с учетом положений п.1.4, 6.1-6.2, пп.6.2.1-6.2.3 настоящего Договора.

Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ. Расходы по безналичным переводам и затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе по оплате банковской комиссии (услуг банка), Участники долевого строительства несут самостоятельно.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену настоящего Договора **не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.**

3.3. Оплата цены Договора производится только после государственной регистрации настоящего Договора в установленном законом порядке путем внесения денежных средств на счет эскроу.

В соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агент), указанном в пункте 1.12 настоящего Договора.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

При переходе права требования по настоящему Договору, в том числе в порядке универсального правопреемства, или при обращении взыскания на имущество Участника долевого строительства-должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка права требования Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям права требования по настоящему Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

3.3.1. **Депонент: ФИО.**

Бенефициар: ООО СЗ «КЕЛШ».

Депонируемая сумма: _____ (___) рублей.

3.3.2. **Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев после истечения срока ввода в эксплуатацию Объекта строительства (срок ввода в эксплуатацию определяется в соответствии с Проектной декларацией).

3.3.3 Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является предоставление Застройщиком Уполномоченному банку (эскроу-агенту) разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства. Средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Уполномоченном банке.

Основаниями прекращения договора счета эскроу являются:

- перечисление Застройщику либо направление на погашение задолженности Застройщика (бенефициара) по целевому кредиту, предоставленному Уполномоченным банком, депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;

- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. Цена Договора, уплаченная Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных при рассрочке оплаты цены Договора, случаев изменения по соглашению Сторон и п. 3.9 настоящего Договора.

3.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа в счет оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную Законом № 214-ФЗ.

3.7. Нарушение Участником долевого строительства срока оплаты цены Договора является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

3.8. Факт исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора подтверждается соответствующими документами, выдаваемыми Уполномоченным банком.

3.9. В случае, если по результатам кадастровых работ в отношении Объекта долевого строительства значение отклонения фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии/террасы) от проектной (планируемой), указанной в п. 1.4 настоящего Договора, составит более 1,0 м², цена Договора может быть изменена путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, подлежащего государственной регистрации в установленном порядке. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о наличии оснований для заключения такого дополнительного соглашения.

При значении отклонения фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии/террасы) от проектной 1,0 м² и менее Цена Договора изменению не подлежит.

Расчет измененной цены Договора производится Застройщиком исходя из фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии/террасы) Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с Паспортом объекта недвижимости на Объект строительства. В расчет измененной цены Договора не включается стоимость площади, при которой цена Договора не подлежит изменению (1,0 м² и менее).

3.10. В случаях, указанных в п.3.9 Договора, при отклонении фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии/террасы) от проектной (планируемой) в сторону уменьшения Застройщик возвращает Участнику долевого строительства часть денежных средств, уплаченных в счет цены Договора. В случае отклонения фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии/террасы) от проектной (планируемой) в сторону увеличения Участник долевого строительства производит дополнительное перечисление денежных средств Застройщику.

Расчеты по соглашению об изменении цены Договора производятся в порядке и в сроки, предусмотренные дополнительным соглашением об изменении цены Договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

Уклонение Стороны по Договору от заключения дополнительного соглашения об изменении цены Договора и/или исполнения своего обязательства по внесению другой Стороне денежных средств в счет оплаты изменения цены Договора в установленные настоящим пунктом сроки признается просрочкой кредитора в соответствии со статьей 406 ГК РФ. До момента совершения Участником долевого строительства доплаты Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.11. Изменение общей площади/общего объема/размера/состава/назначения общего имущества Объекта строительства, изменение предусмотренных Технической документацией проектных решений, материалов, изделий и оборудования, не является основанием для изменения цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов по Договору при условии соблюдения установленных настоящим Договором требований к качеству Объекта долевого строительства.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить Объект строительства и обеспечить его ввод в эксплуатацию с соблюдением требований законодательства РФ и условий настоящего Договора.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в установленный настоящим Договором срок при условии выполнения последним своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям, указанным в Разделе 6 Договора.

4.1.4. По письменному заявлению Участника долевого строительства предоставить ему для ознакомления документы, указанные в части 1 статьи 21 Закона № 214-ФЗ. Документы предоставляются для ознакомления Участнику долевого строительства в месте нахождения Застройщика в рабочее время, указанное в Проектной декларации, в присутствии представителя Застройщика. В установленных законом случаях Застройщик представляет документы в форме надлежащим образом заверенных копий.

4.1.5. В соответствии со статьей 161 ЖК РФ заключить договор с управляющей компанией на управление введенным в эксплуатацию Объектом строительства (многоквартирным домом).

4.1.6. В случае, если строительство Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок и требуется перенос указанного в п.1.7 Договора срока, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения срока завершения строительства, указанного в п.1.6 Договора, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора с приложением проекта дополнительного соглашения (далее – предложение Застройщика). Предложение Застройщика направляется Участнику долевого строительства одним из следующих способов по выбору Застройщика:

Почтой России заказным письмом по указанному в Договоре почтовому адресу. При отсутствии у Застройщика информации о получении Участником долевого строительства предложения Застройщика, направленного ему почтовым отправлением, оно считается полученным Участником долевого строительства по истечении 7 (Семи) рабочих дней с даты его получения почтовым отделением по месту нахождения Участника долевого строительства. Дата получения письма почтовым отделением определяется на основании отчета об отслеживании отправления по почтовому идентификатору;

в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, по указанному в Договоре адресу электронной почты. Предложение Застройщика, направленное посредством электронной почты, считается полученным Участником долевого строительства по истечении 3 (трех) рабочих дней с даты направления Застройщиком.

4.1.6.1. При отсутствии возражений против внесения изменений в настоящий Договор, предусматривающих изменение сроков завершения строительства и передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в срок, указанный в предложении Застройщика, подписывает направленное ему дополнительное соглашение и выполняет все действия, необходимые от Участника долевого строительства для государственной регистрации Сторонами такого дополнительного соглашения в установленном законом порядке.

4.1.6.2. При наличии возражений против внесения в Договор предлагаемых Застройщиком изменений Участник долевого строительства не позднее 10 (десяти) дней с даты получения предложения Застройщика направляет в адрес Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от заключения направленного ему дополнительного соглашения. Отказом Участника долевого строительства от заключения направленного Застройщиком дополнительного соглашения признается также неполучение Застройщиком письменного мотивированного отказа Участника долевого строительства по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты направления Застройщиком соответствующего предложения.

4.1.7. В срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с Участником долевого строительства направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в электронной форме.

Оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производится в размере, предусмотренном законодательством РФ, лицом, в отношении которого совершается юридически значимое действие по государственной регистрации – Участником долевого строительства.

После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в форме электронного документа по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в Договоре или в письменном заявлении Участника долевого строительства.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. В любое время до получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию вносить изменения в разрешение на строительство в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.2. Самостоятельно определять и совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц для выполнения работ по строительству Объекта строительства, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе связанные с привлечением денежных средств (кредитный договор, договор займа, ссуды) для строительства Объекта строительства, установленные действующим законодательством.

4.2.3. В процессе строительства без дополнительного согласования/согласия Участников долевого строительства вносить изменения в Техническую документацию, при условии, что Объект строительства в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать обязательным требованиям, подтверждением чего будет

являться разрешение на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, в том числе, но не исключительно:

изменения в условную нумерацию помещений (квартир), в том числе условного номера Объекта долевого строительства, в составе Объекта строительства;

изменения в Техническую документацию Объекта строительства, в том числе, но не исключительно, изменения в проектные решения, замена материалов, изделий и/или оборудования на аналогичные (эквивалентные) по качеству либо для улучшения эксплуатационных характеристик Объекта долевого строительства;

изменения общей площади/общего объема/размера/состава/назначения общего имущества Объекта строительства.

Участники долевого строительства понимают и согласны, что такие изменения не являются нарушением условий Договора, либо нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, либо недостатками, приводящими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иными недостатками, делающими его непригодным для использования.

4.2.4. Приостановить передачу Объекта долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по оплате Цены Договора, предусмотренных настоящим Договором, в том числе предусмотренных пунктом 3.10. При этом Застройщик не будет считаться просрочившим передачу Объекта долевого строительства, если Объект долевого строительства будет передан в силу вышеуказанных обстоятельств позднее срока, указанного в п. 1.7 настоящего Договора.

4.2.5. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства без необходимости получения согласия Участника долевого строительства.

4.2.6. По своему усмотрению в целях ознакомления Участника долевого строительства с информацией и документами, связанными со строительством Объекта строительства, но не являющимися обязательными для раскрытия на сайте наш.дом.рф, размещать их в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте Застройщика «МЕГАПОЛИС», в группу которого входит Застройщик, по адресу mega.perm.ru.

4.2.7. В случае уплаты Цены Договора (внесения денежных средств) Участником долевого строительства до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также внесения денежных средств в счет уплаты Цены Договора иными способами, кроме как путем внесения на счет эскроу в Уполномоченном банке, и наступления в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника долевого строительства возмещения причиненных этим убытков, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

4.2.8. В порядке и на условиях, предусмотренных законом и настоящим Договором, произвести замену Уполномоченного банка (Эскроу-агента), указанного в п.1.12 настоящего Договора, на что получение Застройщиком специального согласия Участника долевого строительства не требуется.

4.2.9. До получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию запрещать Участнику долевого строительства посещение без разрешения/согласования с Застройщиком Объекта строительства, поскольку он является охраняемым объектом (источником) повышенной опасности. При выявлении случаев посещения без разрешения/согласования с Застройщиком Объекта строительства, в том числе строительной площадки и/или Объекта долевого строительства, Застройщик (его представитель) вправе требовать от Участника долевого строительства покинуть территорию Объекта строительства, а в случае его отказа – обратиться в правоохранительные органы в связи с самовольным проникновением Участника долевого строительства на территорию Объекта строительства.

4.2.10. Имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ о долевом строительстве.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Своевременно и в полном размере уплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе в соответствии с пунктом 3.10 настоящего Договора.

До получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию, если иное не предусмотрено соглашением Сторон, Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), Депонентом (Участником долевого строительства) и Эскроу-агентом (Уполномоченным банком).

В случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию Участник долевого строительства при наличии у него задолженности по уплате Цены Договора обязан погасить ее в полном объеме не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

4.3.2. В разумный срок (не более 10 рабочих дней) осуществить государственную регистрацию настоящего Договора и возможных дополнительных соглашений к нему, а также нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора и изменений (дополнительных соглашений) к нему,

за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а в случае расторжения настоящего Договора нести расходы, связанные с государственной регистрацией соглашения о расторжении настоящего Договора, в том числе по оплате государственной пошлины и услуг электронной регистрации.

В случае если заключение Договора и дополнительных соглашений к нему происходит посредством сервиса электронной регистрации, осуществить необходимые действия, направленные на их государственную регистрацию в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения соответствующего запроса от Застройщика. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит необходимые действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор или соответствующее дополнительное соглашение считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

4.3.3. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт в указанный в п. 5.3 Договора срок, в том числе при досрочной передаче.

4.3.4. До момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту не производить какие-либо работы в Объекте долевого строительства, в том числе отделочные, по перепланировке Объекта долевого строительства, демонтажу оборудования Объекта долевого строительства, Объекта строительства и т.п.

После принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства не производить без согласования соответствующими службами и компетентными органами, если обязанность такого согласования предусмотрена действующим законодательством РФ, реконструкцию, перепланировку, переустройство Объекта долевого строительства, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не осуществлять работы, связанные с отступлением от Технической документации на Объект строительства (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку и/или перенос инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, санитарно-технического, электрического или другого оборудования; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.); не производить пробивку проемов, гнезд, отверстий, борозд и проч. в несущих/самонесущих стенах, в являющихся ограждающей конструкцией наружных стенах, поскольку это может привести к нарушению целостности и теплотехнических свойств конструкций в целом; не производить пробивку проемов, гнезд, отверстий, борозд и проч. в монолитных железобетонных конструкциях, сборных железобетонных конструкциях, а также не нарушать защитные слои железобетонных конструкций, поскольку это может привести к нарушению требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30.12.2009 N 384-ФЗ в части безопасности зданий и сооружений; выполнять прокладку кабелей и элементов инженерных систем в штукатурном слое стен и бетонных конструкций и в перегородках с соблюдением требований Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства; не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных характеристик Объекта долевого строительства и конструкций Объекта строительства в целом. В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращаются. Участнику долевого строительства запрещается осуществлять установку кондиционеров в местах вне Объекта долевого строительства, кроме предусмотренных для этих целей Технической документацией на строительство Объекта строительства, если такие места в ней предусмотрены.

4.3.5. С даты передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в том числе по одностороннему передаточному акту, Участник долевого строительства обязуется за счёт собственных средств вносить платежи, установленные Жилищным кодексом РФ. Участник долевого строительства обязуется заключить договор управления Объектом строительства (многоквартирным домом), ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома и поставку коммунальных услуг в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с выбором Застройщиком Управляющей организации для принятия, обслуживания многоквартирного дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение Застройщиком в будущем договора управления Объектом строительства (многоквартирным домом) с выбранной Застройщиком Управляющей организацией в установленном жилищным законодательством порядке.

4.3.6. Обеспечить эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, передаваемой Участнику долевого строительства Застройщиком при передаче Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в том числе по одностороннему передаточному акту, а также требованиями технических регламентов и иными обязательными требованиями.

4.3.7. При заключении Договора, дополнительных соглашений к Договору, а также в целях актуализации информации для подготовки передаточного акта предоставить Застройщику следующие документы для ознакомления:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации или лист записи ЕГРЮЛ о создании, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; устав в последней редакции со всеми изменениями, документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего Договор от имени Участника долевого строительства (копии заверяются подписью единоличного исполнительного органа (генерального директора, директора и т.п.) и печатью юридического лица);

- физические лица: паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет; свидетельство о рождении для лиц младше 14-ти лет; свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке; свидетельство о постановке на налоговый учет (ИНН); свидетельство СНИЛС.

Правопреемники Участника долевого строительства (лица, получившие права по Договору на основании уступки прав по Договору, в порядке наследования и пр.) обязуются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по настоящему Договору предоставить Застройщику для ознакомления документы, указанные в настоящем пункте и пункте 11.1 Договора.

4.3.8. Своевременно сообщать Застройщику о любых изменениях своих персональных данных и реквизитов, указанных в настоящем Договоре, включая, но не исключительно, изменение адреса для направления почтовой корреспонденции, адреса места регистрации, адреса электронной почты и т.д., путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта в установленный срок и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки при условии направления предусмотренных Законом № 214-ФЗ уведомлений (сообщений) по указанным в Договоре реквизитам.

4.3.9. В соответствии с п. 3.9, 3.10 настоящего Договора заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора и своевременно произвести расчеты по нему.

4.3.10. Самостоятельно, без специального уведомления/извещения со стороны Застройщика регулярно знакомиться с документами и информацией, связанными со строительством Объекта строительства, размещаемыми Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах по адресам mega.perm.ru и наш.дом.рф в Проектной декларации.

4.3.11. В случае направления в адрес Застройщика требования (обращения) в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, в том числе о возмещении своих расходов на устранение недостатков либо соразмерном уменьшении Цены Договора, обеспечить Застройщику (его сотрудникам, подрядчикам) доступ в указанное в Проектной декларации рабочее время Застройщика на Объект долевого строительства для составления акта осмотра в целях подтверждения наличия/факта устранения указанных в обращении недостатков и/или для устранения выявленных недостатков.

После устранения недостатков Участник долевого строительства не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика (его подрядчика) подписывает и передает/направляет Застройщику (его подрядчику) документ (акт), подтверждающий удовлетворение требований Участника долевого строительства об устранении недостатков и отсутствие у него претензий к Застройщику. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания указанного акта (неполучение Застройщиком по истечении установленного срока акта об устранении недостатков, подписанного со стороны Участника долевого строительства, либо мотивированного отказа от его подписания), акт об устранении недостатков, подписанный со стороны Застройщика, признается односторонним актом сдачи-приемки результата работ в соответствии со статьей 753 Гражданского кодекса РФ.

4.3.12. При смене Уполномоченного банка, указанного в п.1.12, в том числе в связи с заключением Застройщиком договора целевого кредита, предоставленного на цели, указанные в части 1 статьи 18 Закона № 214-ФЗ, не позднее 10 рабочих дней с даты получения от Застройщика письменного уведомления о смене Уполномоченного банка заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Уполномоченного банка, перевести денежные средства, внесенные в счет уплаты цены настоящего Договора в соответствии с Разделом 3 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в банке, указанном в уведомлении Застройщика (новый Уполномоченный банк). Такой банк признается Уполномоченным банком (Эскроу-агентом) при условии внесения Застройщиком соответствующей информации в Проектную декларацию. Застройщик обязуется обеспечить Участнику долевого строительства содействие в заключении с новым Уполномоченным банком договора счета эскроу и переводе на указанный счет денежных средств, внесенных в счет уплаты цены настоящего Договора.

4.3.13. В случае получения от Застройщика денежных выплат в счет возмещения расходов на устранение недостатков либо соразмерного уменьшения цены Договора в связи с выявлением недостатков Объекта долевого строительства, не позднее 30 дней с даты получения письменного требования от Застройщика возратить (передать по акту приема-передачи) строительные материалы, изделия и оборудование, если устранение выявленных недостатков требует замены соответствующих строительных материалов, изделий, оборудования, либо уплатить их стоимость, рассчитанную Застройщиком и указанную в требовании.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В порядке, предусмотренном Разделом 6 настоящего Договора, заявить Застройщику требования в связи с выявлением нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в п.6.1 Договора.

4.4.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

4.4.3. Передать (уступить) право требования на Объект долевого строительства третьим лицам в установленном законом порядке только после исполнения своих обязательств по внесению цены Договора. Допускается перевод долга на нового участника долевого строительства с предварительного письменного согласия Застройщика в порядке ч. 2 ст. 382 ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания передаточного акта на Объект долевого строительства.

Уступка права требования неустойки (штрафов, пени), возмещения убытков сверх неустойки допускается только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства либо цессионарий (с учетом условий заключенного между ними договора уступки) уведомляют Застройщика о состоявшейся уступке прав в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации, с приложением копии договора цессии.

4.4.4. Пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта, в том числе в случае выявления недостатков Объекта долевого строительства при приемке и необходимости их устранения Застройщиком.

4.4.5. Знакомиться с проектной документацией на строительство Объекта строительства в ходе строительства до момента ее передачи организации, осуществляющей управление многоквартирным домом после ввода Объекта строительства в эксплуатацию. Ознакомление с проектной документацией осуществляется в порядке, предусмотренном п.4.1.4 Договора.

4.4.6. Имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ о долевом строительстве.

4.5. До получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию Участнику долевого строительства **строго запрещается посещение без разрешения/согласования с Застройщиком Объекта строительства, поскольку он является объектом (источником) повышенной опасности.**

Посещение без разрешения/согласования с Застройщиком Объекта строительства, в том числе строительной площадки и/или Объекта долевого строительства, признается самовольным проникновением на охраняемый объект и влечет ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

В случае посещения Участником долевого строительства Объекта долевого строительства без разрешения/согласования с Застройщиком, Застройщик и иные лица, привлеченные Застройщиком к строительству Объекта строительства, не несут ответственности за причинение вреда жизни, здоровью, имуществу Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор подтверждает, что осознает правовые последствия самовольного проникновения на территорию Объекта строительства и принимает на себя всю ответственность за такие последствия.

4.6. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика платы за использование общего имущества в многоквартирном доме (Объекте строительства) для размещения коммерческих обозначений, индивидуализирующих Застройщика и/или Объект строительства.

4.7. Все обязанности (обязательства) Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства, солидарными.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами или их уполномоченными представителями, либо по одностороннему передаточному акту в случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в срок, предусмотренный п.5.3 настоящего Договора.

В передаточном акте, в том числе одностороннем, указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, а также иная информация. В акте осмотра, являющемся приложением к передаточному акту, может быть указана информация: показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг, о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения Застройщиком работ по устранению выявленных при приемке строительных недостатков, иная значимая информация по результатам осмотра Объекта долевого строительства при приемке.

При подписании передаточного акта Участником долевого строительства ему передаются Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, ключи от помещения (квартиры) и почтового ящика.

Обязательства Застройщика передать Объект долевого строительства, а Участника долевого строительства принять его считаются исполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего передаточного акта на условиях и в порядке, предусмотренных законодательством об участии в долевом строительстве и настоящим Договором.

Передаточный акт может быть составлен в форме электронного документа и подписан Сторонами с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства, определяемого в соответствии с п.5.3 Договора, направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение о готовности).

Сообщение о готовности направляется Участнику долевого строительства одним из следующих способов по выбору Застройщика: Почтой России заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу; вручение Участнику долевого строительства лично под расписку; в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, на адрес электронной почты Участника долевого строительства, указанный в Договоре или в письменном заявлении Участника долевого строительства.

Сообщение о готовности, направленное посредством электронной почты, считается полученным Участником долевого строительства по истечении 3 (Трёх) рабочих дней с даты направления Застройщиком.

При отсутствии у Застройщика информации о получении Участником долевого строительства Сообщения о готовности, направленного ему почтовым отправлением, такое сообщение считается полученным Участником долевого строительства по истечении 7 (Семи) рабочих дней с даты его получения почтовым отделением по месту нахождения Участника долевого строительства. Дата получения письма почтовым отделением определяется на основании отчета об отслеживании отправления по почтовому идентификатору.

5.3. Участник долевого строительства обязан осмотреть и принять Объект долевого строительства, подписав передаточный акт, в течение срока для передачи Объекта долевого строительства и его принятия (приемки) Участником долевого строительства, указанного в Сообщении о готовности. Такой срок не может составлять менее 10 дней.

Застройщик и Участник долевого строительства согласовывают конкретные дату и время осмотра и приемки Объекта долевого строительства в пределах указанного в Сообщении о готовности срока для передачи Объекта долевого строительства, чтобы Застройщик обеспечил Участнику долевого строительства доступ к Объекту долевого строительства в указанное время.

В случае, если Участник долевого строительства по уважительным причинам не имеет возможности приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его в указанный в Сообщении о готовности срок, Участник долевого строительства направляет Застройщику на адрес электронной почты, указанный в Сообщении о готовности, письменное заявление о переносе срока передачи Объекта долевого строительства и его принятия (приемки) Участником долевого строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия (приемки) Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта до момента устранения недостатков **только в случае выявления существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства** (существенных недостатков).

Вопросы о существенности нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства разрешаются с применением положений, определяющих понятие существенного недостатка товара (работы, услуги), содержащихся в преамбуле Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», с учетом разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» и Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013).

5.4.1. Наличие иных недостатков, которые не признаются существенными, не препятствует приемке Объекта долевого строительства и подписанию передаточного акта Участником долевого строительства. В указанном случае перечень выявленных недостатков указывается в акте осмотра, являющемся приложением к передачному акту. При подписании передаточного акта в нем указывается, что Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, требующем проведения Застройщиком работ по устранению строительных недостатков, указанных в акте осмотра.

Приемка Участником долевого строительства Объекта долевого строительства с недостатками, указанными в акте осмотра, не освобождает Застройщика от обязанности по устранению строительных недостатков, выявленных при приемке. Выявленные строительные недостатки устраняются Застройщиком после подписания передаточного акта в порядке и в сроки, указанные в п. 5.6 Договора.

Необходимость выполнения Застройщиком работ по устранению недостатков, выявленных при приемке, не препятствует использованию Объекта долевого строительства по назначению с даты подписания передаточного акта. Подписанием акта приемки Участник долевого строительства подтверждает возможность использования Объекта долевого строительства по назначению при наличии недостатков, выявленных при приемке.

5.4.2. Отказ Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта оформляется письменным документом (далее – Отказ от приемки). Указанный документ является основанием для проведения осмотра (технического обследования) Объекта долевого строительства с привлечением Специалиста.

В случае отказа Участника долевого строительства от приемки Застройщик вручает/направляет Участнику долевого строительства предложение о проведении осмотра Объекта долевого строительства с участием Специалиста и согласовании его кандидатуры (далее – Предложение об осмотре со Специалистом). Предложение об осмотре со Специалистом по выбору Застройщика может быть вручено Участнику долевого строительства под расписку или направлено Участнику долевого строительства посредством электронной почты на электронный адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре.

В случае отказа Участника долевого строительства от подписания Отказа от приемки и/или получения от Застройщика Предложения об осмотре со Специалистом уполномоченный представитель Застройщика проставляет соответствующую отметку о таком отказе. Скан-образы указанных документов направляются Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты на электронный адрес Участника долевого строительства, указанный в настоящем Договоре.

5.4.3. Наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома (Объекта строительства) не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта.

5.5. При наличии разногласий по существенности недостатков либо по перечню иных строительных недостатков, которые не признаются существенными, Стороны до подписания передаточного акта обеспечивают составление акта осмотра Объекта долевого строительства с участием лица, обладающего специальными познаниями и квалификацией. Такое лицо (по тексту Договора – Специалист) должно состоять в Национальном реестре специалистов в области строительства (Нострой) и осуществлять трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации (СРО) в области проектирования или строительства.

Сторонам необходимо в течение 5 рабочих дней со дня проведения первичного осмотра Объекта долевого строительства и выявления недостатков согласовать кандидатуру Специалиста, а также дату и время проведения осмотра с его участием.

Участник долевого строительства в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней со дня вручения/направления ему Предложения об осмотре со Специалистом обязан направить Застройщику на электронный адрес, указанный в таком предложении, информацию и документы:

- о кандидатуре специалиста, предлагаемой Участником долевого строительства (ФИО, идентификационный № и дата включения в национальный реестр (Нострой), место работы (наименование и ИНН работодателя, заверенные работодателем копии трудовой книжки и/или трудового договора кандидата), сведения о членстве работодателя в СРО (выписка из реестра членов СРО);
- о предлагаемых Участником долевого строительства дате и времени осмотра с участием предлагаемого им специалиста. При этом осмотр может быть проведен не ранее истечения 3 (трех) рабочих дней с даты поступления Застройщику информации о кандидатуре Специалиста. Осмотр должен проводиться в рабочие дни (пн-пт) в рабочее время (начало не ранее 9.00, окончание не позднее 18.00).

Непредоставление Участником долевого строительства Застройщику в установленный срок указанной информации и/или документов, подтверждающих квалификацию кандидата, либо несоответствие предлагаемого кандидата требованиям, установленным в абзаце 1 настоящего пункта, является основанием для отказа Застройщика в согласовании предложенной кандидатуры и проведения осмотра в указанные Застройщиком дату и время с участием привлеченного Застройщиком специалиста, соответствующего установленным требованиям.

Участник долевого строительства самостоятельно производит оплату услуг привлеченного им Специалиста. Если по результатам осмотра с участием Специалиста будет подтверждено наличие существенных недостатков и/или разногласия по прочим недостаткам будут разрешены в пользу Участника долевого строительства, Застройщик возмещает Участнику долевого строительства расходы по оплате услуг привлеченного им Специалиста пропорционально подтвержденным требованиям Участника долевого строительства.

Если по результатам осмотра с участием Специалиста, привлеченного Застройщиком, будет подтверждено отсутствие существенных недостатков и/или разногласия по прочим недостаткам будут разрешены в пользу Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы по оплате услуг привлеченного им Специалиста.

Проведение осмотра с участием Специалиста, привлеченного Участником долевого строительства, не лишает Застройщика права со своей стороны привлечь к осмотру Объекта долевого строительства специалиста, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией, предусмотренными абзацем 1 настоящего пункта.

В случае, если по результатам проведения осмотра с участием Специалиста разногласия по перечню прочих недостатков, которые не признаются существенными, будут разрешены в пользу Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт, при этом акт осмотра с участием Специалиста является приложением к передаточному акту. Приемка Объекта долевого строительства с недостатками, указанными в акте осмотра с участием Специалиста, не освобождает Застройщика от обязанности по устранению выявленных строительных недостатков. Выявленные строительные недостатки устраняются Застройщиком после подписания передаточного акта в порядке и в сроки, указанные в п. 5.6 Договора.

5.6. Застройщик устраняет выявленные недостатки Объекта долевого строительства в следующие сроки:

существенные недостатки – в согласованный разумный срок, но не более 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты составления акта осмотра с участием Специалиста. Если возможность устранения существенного недостатка связана с сезонными условиями и/или особой сложностью работ, срок устранения может составлять более 60 (Шестидесяти) календарных дней;

иные строительные недостатки, которые не признаются существенными – в разумный срок, но не более 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты подписания Участником долевого строительства передаточного акта. Если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями и/или особой сложностью работ, срок устранения таких недостатков может составлять более 60 (Шестидесяти) календарных дней. Застройщик по своему усмотрению вправе устранить строительные недостатки, выявленные при первичном осмотре, до передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту.

Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику доступ на Объект долевого строительства, принятый Участником долевого строительства, для устранения недостатков, в противном случае Участник долевого строительства не признается нарушившим установленные сроки устранения недостатков. Об отсутствии доступа на Объект долевого строительства Застройщиком составляется односторонний акт. Работы по устранению недостатков проводятся с соблюдением пп.6.5.4 Договора.

При непредоставлении Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступа на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков в течение срока, указанного в пункте 5.6 Договора, Участник долевого строительства не вправе обращаться к Застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

5.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия (приемки) Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в срок, указанный в п.5.3 Договора, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

Уклонением Участника долевого строительства от принятия (приемки) Объекта долевого строительства признаются следующие случаи:

неявка Участника долевого строительства на первичный осмотр и приемку Объекта долевого строительства в течение указанного в п.5.3 Договора срока для передачи и приемки Объекта долевого строительства;

отказ Участника долевого строительства от подписания передаточного акта после первичного осмотра при отсутствии существенных недостатков и/или разногласий по перечню иных строительных недостатков, которые не признаются существенными;

уклонение/отказ Участника долевого строительства от осмотра Объекта долевого строительства с участием Специалиста;

отказ Участника долевого строительства от подписания передаточного акта после составления акта осмотра с участием Специалиста, если выявленные недостатки не признаны существенными.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия (приемки) Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по истечении 2 месяцев с даты окончания срока для передачи и приемки Объекта долевого строительства, если иной срок для реализации Застройщиком права на составление одностороннего передаточного акта не предусмотрен нормативными правовыми актами РФ.

С даты составления одностороннего передаточного акта:

- Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;

- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе вносить платежи за коммунальные услуги, содержание и ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества в многоквартирном доме.

5.9. На основании статьи 36 Жилищного кодекса РФ у участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (Объект строительства), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, а именно: помещения, не являющиеся частями квартир (иных реализуемых Застройщиком помещений) и обслуживающие более одного помещения в Объекте строительства, в том числе лестничные марши и лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, кровля, несущие конструкции, конструкции и элементы, содержащие коммерческие обозначения, индивидуализирующие Застройщика и/или Объект строительства, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри Объекта строительства, кроме того, земельный участок, на котором расположен Объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе пропорциональна общей площади Объекта долевого строительства, указанной

в передаточном акте.

5.10. Стороны пришли к соглашению, что при вводе в эксплуатацию Объекта строительства в «зимний» период (с 15 октября по 14 апреля) допускается перенесение сроков выполнения работ по посадке зеленых насаждений, устройству асфальтобетонного, бетонного либо иного многослойного или однослойного покрытия проездов и тротуаров до 1 августа текущего летнего периода.

Данные обстоятельства не являются основанием для отказа Участника долевого строительства от подписания передаточного акта, а также для изменения цены Договора.

5.11. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства. Подписание Участником долевого строительства передаточного акта является подтверждением получения им Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Соблюдение Участником долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, указанных в Инструкции по эксплуатации, является обязательным (но недостаточным) условием для признания обоснованными его возможных требований к Застройщику о безвозмездном устранении недостатков, выявленных в течение гарантийного срока.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства

6.1. Соответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации на строительство Объекта строительства и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям (далее – требования к качеству Объекта долевого строительства, требования к качеству), признается надлежащим качеством Объекта долевого строительства.

6.2. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно, и он подтверждает свое согласие с тем, что:

6.2.1. В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта строительства, так и Объекта долевого строительства, а также их соответствие проектной документации на строительство Объекта строительства, требованиям градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

Перечень обязательных требований (по тексту Договора – обязательные требования) содержится в размещенном в теле-коммуникационной сети Интернет по адресу стройкомплекс.рф Реестре требований, подлежащих применению при выполнении инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, эксплуатации и сносе объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2023 № 1417 (далее - Реестр требований, размещенный на сайте стройкомплекс.рф). Качество Объекта долевого строительства и Объекта строительства должно и будет соответствовать указанным обязательным требованиям.

Качество производства отделочных работ (собственно отделочных и отделочно-монтажных работ) должно соответствовать требованиям ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ» на отделочные работы соответствующего класса отделки, указанного в Технической документации на строительство Объекта строительства.

Качество Объекта долевого строительства и Объекта строительства в отношении видов работ, не регламентированных документами, указанными в Реестре требований, размещенном на сайте стройкомплекс.рф, и ГОСТ Р 72509-2026 «Отделочные работы. Требования к результатам работ», должно соответствовать настоящему Договору и требованиям проектной документации на строительство Объекта строительства.

В части, не регламентированной документами, указанными в абзацах 2-4 настоящего подпункта, качество Объекта долевого строительства и Объекта строительства должно соответствовать технологическим картам, утвержденным Застройщиком, что признается соответствием качества условиям Договора.

6.2.2. Если иное не указано в Технической документации на строительство Объекта строительства, при строительстве Объекта строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства, **Застройщик не обязан руководствоваться документами, не включенными в Реестр требований, размещенный на сайте стройкомплекс.рф**, в том числе, но не исключительно:

СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия; СП 29.13330.2011 Полы; СП 73.13330.2016 Внутренние санитарно-технические системы зданий; ГОСТ 6810-2002 Обои; ГОСТ 475-2016 Блоки дверные деревянные и комбинированные; ГОСТ 30674-2023 Блоки оконные и балконные из поливинилхлоридных профилей; ГОСТ 23166-2024 Блоки оконные и балконные; ГОСТ 24700-99 Блоки оконные деревянные со стеклопакетами; ГОСТ Р 59690-2021 Материалы и комплектующие для натяжных потолков; ГОСТ 31173-2016 Блоки дверные стальные; ГОСТ 34378-2018 Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна и двери; ГОСТ 21519-2022 Блоки оконные из алюминиевых профилей; ГОСТ 33083-2014 Смеси сухие строительные на цементном вяжущем для штукатурных работ; ГОСТ 31377-2008 Смеси сухие строительные штукатурные на гипсовом вяжущем, а также иные документы по стандартизации и прочие документы, принятые государственными органами власти и негосударственными

организациями (рекомендации, методики и пр.). Участник долевого строительства согласен с тем, что указанные документы не подлежат применению при оценке качества Объекта строительства и Объекта долевого строительства, если иное не предусмотрено настоящим Договором.

Неприменение указанных документов в части, не влияющей на безопасность зданий и сооружений и возможность использования Объекта долевого строительства по назначению, не может оцениваться как несоблюдение Застройщиком обязательных требований. Отклонение результата производства работ, не влияющих на безопасность Объекта строительства и возможность использования Объекта долевого строительства по назначению, от требований, содержащихся в документах, не включенных Реестр требований, размещенный на сайте стройкомплекс.рф, не является основанием для предъявления Застройщику претензий в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

6.2.3. Не является нарушением условия о предмете Договора, нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства (ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, недостатками Объекта долевого строительства, подлежащими безвозмездному устранению Застройщиком):

- отклонение фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии/террасы) Объекта долевого строительства от проектной (планируемой) в случаях, предусмотренных настоящим Договором;

- отклонение в площади отдельных частей Объекта долевого строительства, которое не повлекло отклонение от общей площади Объекта долевого строительства при сложении площадей данных частей;

- изменение условного номера Объекта долевого строительства;

- изменение проектных решений, материалов, изделий или оборудования при условии соблюдения установленных настоящим Договором требований к качеству Объекта долевого строительства;

- отклонение высоты потолков Объекта долевого строительства от указанной в Проектной декларации в пределах 5 см. При этом сведения о высоте потолков Объекта долевого строительства, указанные в Проектной декларации, представляют собой расстояние от верха стяжки пола до низа несущей конструкции перекрытия, без учета натяжного потолка (при его наличии), иной отделки потолка и пола;

- отступление от параметров, содержащихся в документах, не включенных Реестр требований, размещенный на сайте стройкомплекс.рф, если такие отступления не влияют на безопасность Объекта строительства и возможность использования Объекта долевого строительства по назначению;

- дефекты отделки, дверных и оконных проемов, заполнения дверных и оконных проемов (оконные, балконные, дверные блоки), подоконников (подоконных досок), системы остекления балконов/лоджий/террас, визуально неразличимые на расстоянии 2 и более метров от поверхности при естественном освещении или при искусственном освещении стационарными светильниками, предусмотренными Технической документацией;

- дефекты отделки, дверных и оконных проемов, заполнения дверных и оконных проемов (оконные, балконные, дверные блоки), подоконников (подоконных досок), системы остекления балконов/лоджий/террас, возникшие в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства (разрывы, порезы, замятия, царапины, пятна, углубления, выбоины, сколы, отверстия, следы краски, клея, монтажной пены и пр.), а также иные явные (видимые) дефекты и повреждения. Такие дефекты и повреждения признаются возникшими в процессе эксплуатации при отсутствии в передаточном акте указания на то, что Объект долевого строительства принят с соответствующими дефектами, перечисленными в акте осмотра;

- дефекты оконных и балконных блоков, подоконников (подоконных досок), системы остекления балконов/лоджий, возникшие после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, от воздействия внешних факторов в результате выброса агрессивных веществ от промышленных предприятий, в том числе, но не исключительно, кислотных дождей, пыли и пр., соляной среды, природных явлений (града, грозового разряда и пр.);

- система остекления балкона/лоджии служит для защиты от пыли, транспортного шума и ветра, не является полностью герметичной и может пропускать атмосферные осадки, что не является дефектом конструкции и не свидетельствует о ненадлежащем качестве системы остекления;

- наличие усадочных/осадочных трещин вследствие процесса естественной усадки/осадки материалов и конструкций здания, не влияющих на безопасность Объекта строительства и Объекта долевого строительства;

- отступления в пределах минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, утвержденных приказом Минстроя России от 19.02.2025 № 91/пр.

6.3. Гарантийные сроки:

6.3.1. Для Объекта долевого строительства, за исключением п.6.3.2, 6.3.3 Договора – 36 месяцев со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

6.3.2. На технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, а также на работы по его монтажу – 36 месяцев со дня подписания первого передаточного акта помещения в составе Объекта строительства. Под технологическим и инженерным оборудованием понимается совокупность технических средств, непосредственно используемых в процессе предоставления коммунальных услуг;

6.3.3. На результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав

Объекта долевого строительства элементов отделки, в том числе, но не исключительно, обои, ламинат, линолеум, натяжной потолок, заполнение оконных и дверных проемов, замки, петли, уплотнители, и пр. – 12 месяцев со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они возникли вследствие нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий и оборудования либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, эксплуатирующей Объект строительства организацией, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, при несоблюдении нормального температурного режима или ненормативной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдении требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства не по назначению (для постоянного проживания).

В случаях, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан за свой счет производить сервисно-техническое обслуживание оконных и балконных конструкций (конструкций лоджий, веранд, террас). В случае неосуществления (несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания, гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

6.5. Стороны согласовали следующую последовательность действий при реализации способов защиты прав Участника долевого строительства, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ:

6.5.1. При выявлении в течение гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, возникших вследствие нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в пункте 6.1 Договора, Участник долевого строительства направляет Застройщику письменное требование о безвозмездном устранении таких недостатков в рамках гарантийных обязательств.

Требование должно содержать фамилию, имя, отчество Участника долевого строительства, адрес Объекта долевого строительства, контактный номер телефона и адрес электронной почты (при наличии), а также перечень выявленных недостатков, и подписано Участником долевого строительства лично или его уполномоченным представителем (в этом случае к требованию обязательно прилагается копия доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя, заверенная в установленном законом порядке).

Обращение может быть направлено Застройщику почтовым отправлением (заказным письмом), либо путем заполнения формы на сайте mega.regm.ru (вкладка Отдел гарантии), либо передано представителю Застройщика под расписку на бумажном носителе.

6.5.2. Участник долевого строительства обязан обеспечить Застройщику (его представителю) доступ на Объект долевого строительства в рабочее время Застройщика, указанное в Проектной декларации, для проведения комиссионного обследования на предмет проверки обоснованности требования Участника долевого строительства и составления акта осмотра с указанием перечня выявленных строительных недостатков, подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств (далее – акт осмотра). К акту осмотра могут прилагаться материалы фото- и видеофиксации, сделанные во время осмотра.

О дате и времени осмотра Застройщик уведомляет Участника долевого строительства по указанному в заявлении номеру телефона и/или адресу электронной почты.

Комиссия формируется из представителей Застройщика, а также представителей подрядных организаций, выполнявших работы, к качеству которых у Участника долевого строительства имеются претензии. По усмотрению Застройщика, с учетом характера недостатков, требование об устранении которых поступило Застройщику, к обследованию может быть привлечен представитель управляющей организации или ТСН многоквартирного дома, специалист в области строительно-технической экспертизы.

При осмотре Объекта долевого строительства должен присутствовать Участник долевого строительства или его представитель, полномочия которого должны подтверждаться доверенностью, выданной в установленном законом порядке. В случае невозможности участия в осмотре, Участник долевого строительства незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем за два рабочих дня до назначенной даты осмотра, уведомляет об этом Застройщика. В этом случае Застройщик назначает другую дату и время осмотра, о чем уведомляет Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим подпунктом порядке.

Неявка Участника долевого строительства или его уполномоченного представителя для участия в осмотре, а равно недопуск комиссии на Объект долевого строительства, расценивается как отказ от требований об устранении недостатков и освобождает Застройщика от обязанности рассмотрения соответствующего требования (обращения) Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства не лишается права повторно обратиться с требованием об устранении недостатков в предусмотренном настоящим Договором порядке.

6.5.3. Любые обследования Объекта долевого строительства, целью которых является выявление/подтверждение наличия недостатков, установление причин их возникновения, а также расчет стоимости их устранения, проводятся с обязательным участием уполномоченного представителя Застройщика.

В случае спора о причинах возникновения недостатков Объекта долевого строительства Застройщик за свой счет привлекает к участию в обследовании специалиста для проведения экспертизы. Заключение указанного специалиста признается экспертизой товара, проведение которой предусмотрено ч.5 ст. 18 Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если в результате такой экспертизы установлено, что недостатки Объекта долевого строительства возникли вследствие обстоятельств, за которые Застройщик не отвечает, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы на проведение экспертизы. Заключение экспертизы, проведенной в предусмотренном настоящим абзацем порядке, является надлежащим доказательством наличия строительных недостатков Объекта долевого строительства и может быть использовано Участником долевого строительства в качестве обоснования своих требований к Застройщику в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства. В случае несогласия с результатами экспертизы Участник долевого строительства вправе оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

Самостоятельное проведение Участником долевого строительства экспертизы и/или проведение экспертизы без заблаговременного (не менее чем за 5 рабочих дней) письменного вызова представителя Застройщика законодательством РФ и настоящим Договором не предусмотрены. Застройщик не возмещает Участнику долевого строительства расходы на проведение таких экспертиз, заключение такой экспертизы не является надлежащим доказательством наличия строительных недостатков Объекта долевого строительства. При предъявлении требований к Застройщику Участник долевого строительства не вправе ссылаться на такое заключение, как доказательство наличия строительных недостатков, за которые отвечает Застройщик.

В случае, если по результатам осмотра/экспертизы наличие недостатков Объекта долевого строительства, возникших вследствие нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в пункте 6.1 Договора, не подтверждено, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты составления акта осмотра/заключения эксперта направляет Участнику долевого строительства письменный отказ в удовлетворении требования о безвозмездном устранении недостатков в рамках гарантийных обязательств.

В случае, если по результатам осмотра/экспертизы наличие недостатков подтверждено, они подлежат устранению Застройщиком в срок не более 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты составления акта осмотра/заключения экспертизы. Если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями и/или особой сложностью работ, срок устранения таких недостатков может составлять более 60 (Шестидесяти) календарных дней.

6.5.4. Конкретные сроки выполнения работ по устранению недостатков согласовываются сторонами Договора дополнительно. Работы по устранению недостатков проводятся исключительно в рабочее время Застройщика, указанное в Проектной декларации. Работы по устранению недостатков проводятся с соблюдением п.4.3.11 Договора.

Недопуск представителей Застройщика (его работников, подрядчиков) на Объект долевого строительства в согласованные сроки для проведения работ по устранению недостатков признается отказом Участника долевого строительства от требования об устранении недостатков и освобождает Застройщика от обязанности рассмотрения соответствующего требования (обращения) Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства не лишается права повторно обратиться к Застройщику с требованием об устранении недостатков в предусмотренном настоящим Договором порядке.

Если Участник долевого строительства не обеспечил Застройщику (его представителю) доступ к Объекту долевого строительства для проведения работ по устранению недостатков, Застройщик не считается нарушившим срок устранения недостатков. Об отсутствии доступа на Объект долевого строительства Застройщиком составляется односторонний акт.

После устранения недостатков Участник долевого строительства подписывает представленный Застройщиком (его представителем) документ (акт), подтверждающий удовлетворение требований Участника долевого строительства об устранении недостатков и отсутствие у него претензий к Застройщику. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания указанного акта, подписанный со стороны Застройщика акт признается односторонним актом сдачи-приемки результата работ в соответствии со статьей 753 Гражданского кодекса РФ.

6.5.5. В случае получения от Застройщика письменного отказа удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в рамках гарантийных обязательств или неудовлетворении его в срок, установленный в подпункте 6.5.3 Договора (при условии предоставления Застройщику (его представителю) доступа на Объект долевого строительства для проведения осмотра и устранения недостатков), Участник долевого строительства предъявляет иск в суд либо обращается к Застройщику по своему выбору с письменным требованием о возмещении расходов на устранение недостатков или о соразмерном уменьшении цены Договора. Указанное требование подлежит удовлетворению Застройщиком с соблюдением ч.4 ст.10 Закона № 214-ФЗ в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства, если нормативными правовыми актами РФ не предусмотрено иное. Требование в обязательном порядке должно содержать информацию о банковских реквизитах и ИНН Участника долевого строительства. При отсутствии указанной информации Застройщик

не считается нарушившим срок удовлетворения требования Участника долевого строительства в связи с неисполнимостью денежного требования Участника долевого строительства.

6.5.6. В случае получения Участником долевого строительства от Застройщика письменного отказа в удовлетворении требования о возмещении расходов на устранение недостатков или о соразмерном уменьшении цены Договора во внесудебном порядке либо в случае неудовлетворения указанных требований в срок, установленный в подпункте 6.5.5 Договора, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.6. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно, и он подтверждает свое согласие с тем, что Застройщик вправе:

- отказать в удовлетворении направленного во внесудебном порядке требования о возмещении расходов на устранение недостатков или о соразмерном уменьшении цены Договора, если Участниками долевого строительства нарушена предусмотренная пунктом 6.5 последовательность действий при реализации способов защиты прав. Участники долевого строительства признают и согласны с тем, что такое нарушение будет признаваться злоупотреблением правом с его стороны;

- передать третьему лицу свои обязательства по настоящему Договору в части удовлетворения требований Участника долевого строительства в связи с выявлением недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока.

6.7. Все положения Договора, связанные с качеством и гарантиями Объекта долевого строительства, обязательны и применяются для общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Объекте строительства).

Гарантийные сроки на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (Объекте строительства):

6.7.1. Для общего имущества, за исключением указанного в п.6.7.2, 6.7.3 Договора – 36 месяцев со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства в составе Объекта строительства;

6.7.2. На технологическое и инженерное оборудование и работы по его монтажу, за исключением указанных в пп.6.7.3 Договора – 36 месяцев со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства в составе Объекта строительства;

6.7.3. На результат производства отделочных работ, в том числе элементы отделки, материалы и изделия, а также на электроустановочные и электротехнические материалы и изделия, осветительные приборы и оборудование, заполнение оконных и дверных проемов, на объекты благоустройства – 12 месяцев со дня подписания первого передаточного акта объекта долевого строительства в составе Объекта строительства.

В случае обращения в суд с требованиями, связанными с выполнением Застройщиком своих гарантийных обязательств в отношении общего имущества, полномочия лица, обратившегося в суд и иском, должно подтверждаться соответствующим решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (Объекте строительства) и доверенностью, выданной в установленном законом порядке (кроме случаев обращения ТСН).

6.8. Срок службы результатов производства работ по отделке, по установке сантехнического оборудования, оконных, балконных и дверных блоков, монтажу системы остекления балконов/лоджий/террас и используемых при выполнении указанных работ элементов отделки, материалов, изделий и оборудования соответственно, а также на приборы учета (счетчики), электроустановочные и электротехнические материалы, изделия и оборудование, составляет 36 месяцев со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Срок службы результатов производства работ отделочных работ в местах общего пользования многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в том числе элементы отделки, материалы, изделия и оборудование, а также на электроустановочные и электротехнические материалы и изделия, осветительные приборы и оборудование, на оконные и дверные блоки, на объекты благоустройства, составляет 36 месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

В случае выявления в течение срока службы существенных строительных недостатков Застройщику может быть предъявлено требование о безвозмездном устранении таких недостатков, если Участник долевого строительства докажет, что недостатки возникли до передачи ему Объекта долевого строительства или по причинам, возникшим до этого момента. Вопросы о существенности недостатков разрешаются с применением положений, определяющих понятие существенного недостатка товара (работы, услуги), содержащихся в преамбуле Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», с учетом разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» и Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013).

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств

по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные бедствия; массовые гражданские беспорядки; военные действия; решения (действия) государственных или местных органов власти и управления, в том числе, когда в силу вновь принятых нормативных актов (после прохождения экспертизы проектной документации) к Застройщику применяются повышенные требования для завершения строительства Объекта строительства и ввода его в эксплуатацию, однако соблюдение таких требований Застройщиком является невозможным, в том числе по причине действия/бездействия органов государственной власти и/или местного самоуправления).

Сторона, для которой создавалась невозможность надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору вследствие непреодолимой силы, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента их наступления. Срок исполнения обязательств в этом случае отодвигается соразмерно времени, в течение которого действует непреодолимая сила. В случае длительности обстоятельств непреодолимой силы в течение 2 (Двух) месяцев стороны согласовывают условия исполнения, изменения или прекращения обязательств по Договору.

7.3. В случае нарушения установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик несет ответственность в соответствии с нормативными правовыми актами РФ о долевом строительстве.

В случае нарушения установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства в случаях, если Участником долевого строительства были допущены неисполнение или ненадлежащее исполнение условий, предусмотренных настоящим Договором.

7.5. В случае самовольного занятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства (до подписания передаточного акта), воспрепятствования любым способом доступу Застройщика на Объект долевого строительства, Застройщик не несет ответственности за любые обнаруженные Участником долевого строительства дефекты и недостатки Объекта долевого строительства, и вправе предъявить Участнику долевого строительства все убытки и расходы, возникшие в связи с самовольным занятием Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

7.6. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Объектом долевого строительства в период с момента, когда Объект долевого строительства был бы передан Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Объект долевого строительства был фактически передан Участнику долевого строительства по передаточному акту.

Застройщик вправе потребовать такое возмещение расходов от Участника долевого строительства до передачи Объекта долевого строительства, а до момента такого возмещения приостановить передачу Объекта долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства также не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.7. Участнику долевого строительства разъяснено и ему понятно, что нормативными правовыми актами РФ могут быть установлены особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций и других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, а также особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. В указанных случаях применению подлежат указанные нормативные правовые акты, при этом внесение изменений в Договор не требуется.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Соблюдение претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору не является для сторон обязательным, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Положения пункта 6.5 Договора не рассматриваются в качестве претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору, а регулируют последовательность действий Сторон при реализации способов защиты прав Участника долевого строительства, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

8.2. Стороны вправе передать спор на разрешение в суд в соответствии с компетенцией и подсудностью, установленными действующим законодательством.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор на основании статьи 219 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

9.2. Договор действует с момента его заключения до момента исполнения сторонами принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора. Окончание срока действия настоящего Договора не прекращает неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств Сторон.

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

При расторжении настоящего Договора по обстоятельствам, не зависящим от Застройщика, в том числе по соглашению Сторон по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии оснований для расторжения Договора, предусмотренных ст. 9 Закона 214-ФЗ, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику все расходы, связанные с заключением, изменением, расторжением Договора, в том числе, но не исключительно, по оплате государственной пошлины и услуг электронной регистрации.

10.2. Подписанное сторонами дополнительное соглашение об изменении или расторжении Договора считается заключенным:

- после государственной регистрации в установленном законом порядке – при расторжении Договора или если внесение изменений связано с изменением существенных условий Договора (часть 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ);

- с даты подписания – в случаях изменения иных условий, не являющихся существенными, но значительно влияющими на исполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

В остальных случаях изменения, в том числе по требованию уполномоченных контрольно-надзорных органов, вносятся Застройщиком путем внесения в одностороннем порядке поправок в типовую договор, размещенный на сайте наш.дом.рф, и не требуют заключения с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Если законодательством предусмотрено обязательное размещение соответствующих изменений в ЕИСЖС и внесение таких изменений в Проектную декларацию, Застройщик размещает такую информацию на сайте наш.дом.рф. Если законодательством не предусмотрено обязательное размещение соответствующей информации в ЕИСЖС и внесение изменений в Проектную декларацию, Застройщик вправе по своему усмотрению уведомить участников долевого строительства об изменениях в сети Интернет посредством сайта mega.perm.ru и/или социальных сетей.

10.3. Изменение и расторжение Договора путем одностороннего отказа от исполнения Договора или по решению суда осуществляется в случаях и на основаниях, предусмотренных законом.

10.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

10.5. В случае если отношения Сторон по какому-либо вопросу регулируются императивной нормой законодательства РФ (нормой, которую нельзя изменить Договором) и данная норма вступает в противоречие с каким-либо условием Договора, применению подлежит соответствующая норма законодательства, при этом внесение изменений в Договор не требуется.

10.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом Участнику долевого строительства либо кредитору по кредитному договору, заключенному между Участником долевого строительства и банком-кредитором, в случае оплаты цены Договора за счет кредитных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, уплаченные по настоящему Договору денежные средства возвращает Застройщик.

10.7. Застройщик обязан уведомить Уполномоченный банк об изменении цены Договора, если соглашение об изменении цены Договора заключено сторонами до получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Уведомление осуществляется в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации соответствующих изменений с направлением в адрес Уполномоченного банка соответствующего уведомления.

11. Заключительные положения

11.1. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору в установленном законом порядке переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом, уставом юридического лица не предусмотрено иное. Для вступления в Договор наследники Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенную копию свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по настоящему Договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны предоставить Застройщику заверенные копии и для сверки подлинники документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

11.2. Для лиц, к которым переходят права по Договору (в результате уступки, правопреемства или по иным основаниям), обязательны все условия Договора и дополнительных соглашений к нему, в том числе установленные Договором обязанности Участника долевого строительства, а также юридически значимые действия сторон по Договору.

В частности, в случае, если Застройщик узнал о переходе прав по Договору от Участника долевого строительства к иному лицу после направления или вручения Застройщиком Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, для данного лица, к которому перешли права по Договору, является юридически обязывающим факт направления или вручения Застройщиком данного уведомления Участнику долевого строительства, которого Застройщик считал надлежащим контрагентом по Договору, в том числе с последствием в виде составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном Договором.

Все правила, предусмотренные настоящим пунктом Договора, распространяются на лиц, которым права по Договору переданы в залог.

11.3. Стороны договорились, что если настоящим Договором не предусмотрено иное, обмен информацией и документами между Сторонами происходит в письменной форме путем:

11.3.1. Непосредственной передачи под расписку уполномоченным представителям принимающей документы стороны;

11.3.2. Направления заказного письма или ценного письма с описью вложения либо телеграммы по почтовому адресу стороны, указанному в Договоре. В случае если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу. Обо всех изменениях в адресных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней извещать друг друга.

В случае неполучения отправителем письма информации о его получении адресатом, в том числе, но не исключительно, в связи с отказом адресата от получения письма, отсутствием адресата по указанному в настоящем Договоре адресу, истечением срока хранения письма и пр., такое письмо считается полученным адресатом по истечении 7 (Семи) рабочих дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения адресата. Момент получения письма почтовым отделением определяется на основании отчета об отслеживании отправления по почтовому идентификатору. В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной по истечении 2 (двух) рабочих дней с момента отправки телеграммы адресату.

11.3.3. Направления сообщений, составленных в форме электронного документа, посредством электронной почты по адресу электронной почты, указанному в Договоре (в адрес Застройщика – по адресу электронной почты, указанному на сайте mega.perm.ru во вкладке «Контакты»). Если иное не предусмотрено настоящим Договором, сообщение, направленное посредством электронной почты, считается полученным по истечении 3 (трех) рабочих дней с даты направления стороне-адресату.

11.3.4. Если иное не предусмотрено настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ, уведомления/извещения Застройщика, адресованные Участникам долевого строительства, признаются надлежащими в случае размещения в сети Интернет на сайте mega.perm.ru, а также на сайте nash.dom.rf в случае установления требования о размещении информации в ЕИСЖС Законом № 214-ФЗ.

Наряду с вышеуказанными способами обмена информацией и документами допускается направление Застройщиком в адрес Участника долевого строительства соответствующих сообщений посредством электронной почты и мессенджеров по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

11.4. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены - в соглашении об уступке прав требования по Договору), почтовым адресом Участника долевого строительства считается любой иной адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре (для лиц, которым права были уступлены - адрес, указанный в соглашении об уступке прав требования по Договору). Иной почтовый адрес Участника долевого строительства может быть сообщен Застройщику Участником долевого строительства отдельным письмом, врученным Застройщику.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства.

11.8. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект строительства строится по индивидуальному проекту и содержит уникальные архитектурные решения. Нарушение условий эксплуатации Объекта строительства (включая, но не исключительно, размещением на фасаде Объекта строительства внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне мест, отведенных для в соответствии с Технической

документацией, демонтаж конструкций и элементов, содержащих коммерческие обозначения, индивидуализирующие Застройщика и/или Объект строительства) является нарушением архитектурного облика дома, а также исключительных прав, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

11.9. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что:

ознакомлен и согласен со всеми приложениями, указанными в пункте 11.10 Договора;

ознакомлен с Проектной декларацией Объекта строительства, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте по адресу наш.дом.рф;

настоящий Договор заключен по инициативе Участника долевого строительства;

на момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий. Все условия Договора Участнику долевого строительства понятны и он с ними согласен.

11.10. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – поэтажный план;

11.11. Настоящий Договор заключается в форме электронного документа, подписанного электронными подписями сторон, что признается равнозначным заключению Договора в письменной форме на бумажном носителе, содержащего собственноручную подпись сторон. Договор подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КЕЛШ» (ООО СЗ «КЕЛШ»)

Адрес (место нахождения): 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, офис № 714

Почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, оф. 714

ИНН: 5902050200, КПП: 590201001, ОГРН: 1185958029476

адрес электронной почты: szkelsh@mail.ru

контактный № телефона: +7 (342) 206-41-80

Представитель по доверенности

№ 59/127-н/59-2024-1-948 от 04.09.2024г.

Е.С. Деменева

Участник долевого строительства:

Фамилия Имя Отчество:

Дата рождения: дд.мм.гггг

Место рождения:

Паспорт серия № выдан (дата и место выдачи):

СНИЛС

ИНН

Адрес регистрации:

Адрес фактического проживания:

Контактный № телефона:

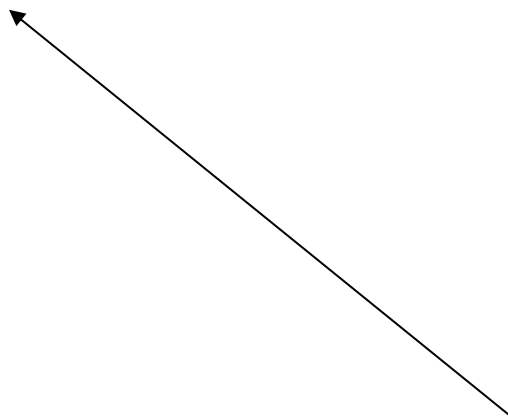
E-mail (при наличии):

(Ф. И. О., подпись)

Приложение № 1
к договору № Г33/___ от __.__.202__г.
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого
дома по ул. 1-ая Гириная, 33
в Индустриальном районе г. Перми
(«Жилой комплекс «Андроновский»)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

(Этаж №___)



Помещение (квартира) усл. № ____

Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.

**План Объекта долевого строительства является схематичным, за исключением сведений, подлежащих отражению в плане в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ (расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта строительства). Места установки санитарно-технического оборудования и электроприборов, направление открывания наружной и внутренних дверей, расположение дверей балконных блоков показаны на плане условно и могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке при разработке рабочей документации, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не влияет на возможность использования его по назначению.*