

ДОГОВОР

УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

№ XXXXX

г. XXXXX

«XX» XXXXX 20XX г.

XXXXX, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице XXXXX, действующего на основании XXXXX, с одной стороны, и XXXXX, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

1.1. Объект недвижимости – XXXXX.

1.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. Общая площадь Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. Проектная общая жилая площадь Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

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

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:

- XXXXXX.
- XXXXXX.
- Проектная декларация, размещенная в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. Объект долевого строительства – жилое помещение, условный номер: XXX, назначение: квартира, этаж расположения: XX, номер подъезда (секции): X, проектная общая площадь: XX,XX кв.м, проектная общая приведенная площадь: XX,XX кв.м, проектная общая жилая площадь: XX,XX кв.м, количество комнат: X:

проектная площадь комнат: XX,XX кв.м:

условный номер комнаты: X, проектной площадью: XX,XX кв.м

проектная площадь помещений вспомогательного назначения: XX,XX кв.м, в количестве X шт.:

наименования помещения: XXXXXX, проектной площадью: XX,XX кв.м, наименование помещения: XXXXXX, проектной площадью: XX,XX кв.м, наименование помещения: XXXXXX, проектной площадью: XX,XX кв.м, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства). В Объекте долевого строительства производятся работы, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору. Требования к результату производства отделочных и иных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов установлены пунктом 6.1. Договора и Стандартом "Отделочные работы на объектах капитального строительства ГК ПИК. Требования к результатам работ и правила выполнения измерений" (далее - СТО ПАО ПИК СЗ), являющимся Приложением № 3 к Договору.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** при условии надлежащего выполнения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. На момент подписания настоящего договора Цена Договора составляет **XXXXX (XXXXXXXX) рублей XX копеек**, что соответствует долевному участию в строительстве **XX,XX** кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета **XXXX (XXXXXXXX) рублей XX копеек** за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

4.2. Цена Договора, указанная в п. 4.1., подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.3. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** Цены Договора в размере **XXXXX** рублей **XX** копеек на счет эскроу, открываемый в Банке **XXXXX (XXXXX)**, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № **XXXXX**, местонахождение: **XXXXX**, почтовый адрес: **XXXXX**, кор/счет в **XXXXX** № **XXXXX**, ИНН **XXXXX**, БИК **XXXXX**, адрес электронной почты: **XXXXX**, телефон **XXXXX**, (далее по тексту - «Эскроу-агент»), не позднее 6 (Шести) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Счет эскроу открывается **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом **ЗАСТРОЙЩИКУ** при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

4.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента). В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства до 3% (трех процентов) включительно в сторону увеличения либо в сторону уменьшения Цена Договора изменению не подлежит. В случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади более чем на 3% (три процента) Стороны производят расчеты исходя из разницы площадей, превышающей 3% (три процента). Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.1. настоящего Договора. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.5. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента), то **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязуется осуществить доплату за разницу площадей, превышающую 3% (три процента), в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его **ЗАСТРОЙЩИКОМ**. При этом разница в пределах 3% (трех процентов)

(включительно), оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади Объекта долевого строительства, оплате не подлежит.

4.6. Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 3% (три процента), то УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после подписания Сторонами Передаточного акта возвращается разница, превышающая 3% (три процента), в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства. При этом разница в пределах 3% (трех процентов) (включительно), оговоренного в настоящем пункте отклонения в площади Объекта долевого строительства, возврату не подлежит.

4.7. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА должен выполнить обязательство по оплате Цены Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

4.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.9. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период:

5.1.1. начало периода - XXXXX года.

5.1.2. окончание периода - не позднее XXXXX года.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно передать Объект долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном Договором.

5.3. Обязательство ЗАСТРОЙЩИКА по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора в полном объеме, установленному разделом 4 настоящего Договора, в том числе в случае увеличения Цены Договора, в соответствии с пп. 4.4., 4.5. настоящего Договора. В случае неисполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА указанного обязательства к ЗАСТРОЙЩИКУ не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ.

5.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои

обязательства, установленные пунктом 4.5 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают следующее:

- непригодность Объекта долевого строительства в целом или отдельных его помещений для постоянного проживания в соответствии с критериями, установленными "Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом ", утверждённым Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 г. № 47, и иными законодательными актами,

- недостатки, которые являются неустранимыми (т.е. такими недостатками, которые нельзя исправить, а также которые не устранимы без несоразмерных денежных или временных затрат, либо которые выявляются неоднократно или проявляются вновь после устранения).

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

5.6. В случае, если выявленные УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.5.5 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению ЗАСТРОЙЩИКОМ в рамках гарантийного срока указанного в п. 6.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА несущественными недостатками, при условии наличия у ЗАСТРОЙЩИКА Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления от ЗАСТРОЙЩИКА о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 5.4 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

5.7. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.8. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.9. В случае немотивированного уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИК вправе потребовать от УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА затрат, которые понес ЗАСТРОЙЩИК на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 5.4. настоящего Договора.

5.10. Если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при выявлении недостатков Объекта долевого строительства в качестве способа защиты своего права выбирает безвозмездное устранение ЗАСТРОЙЩИКОМ недостатков, Стороны, составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней, если действующим законодательством не предусмотрен более длительный срок. В таком случае срок устранения недостатков, если иное не согласовано Сторонами, составляет срок, установленный действующим законодательством.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается в соответствии с действующим законодательством от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.11. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать СТО ПАО ПИК СЗ, являющемуся неотъемлемой частью Договора. СТО ПАО ПИК СЗ разработан, утвержден и зарегистрирован в установленном порядке в Федеральном информационном

фонде стандартов и предусматривает требования к результатам отделочных работ, отдельных монтажных работ элементов систем инженерно-технического обеспечения и инженерного оборудования, дверей и их отдельных элементов, правила выполнения измерений при их приемке, методы устранения недостатков.

Стороны отдельно оговорили, что качество Объекта долевого строительства может не соответствовать:

- требованиям в области стандартизации, включенным в добровольный перечень стандартов и сводов правил, (в том числе, но не ограничиваясь: СП 71.13330.2017 "Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87";

- требованиям, не включённым в реестр требований, подлежащих применению при проведении экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий, осуществлении архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации и сноса объектов капитального строительства, в соответствии с требованиями Федерального закона от 30.12.2009г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", в том числе, но не ограничиваясь требованиями следующих ГОСТ:

ГОСТ 13996-2019 "Межгосударственный стандарт. Плитки керамические. Общие технические условия";

ГОСТ 15167-93 "Межгосударственный стандарт. Изделия санитарные керамические. Технические условия";

ГОСТ 19111-2001 "Изделия погонажные профильные поливинилхлоридные для внутренней отделки. Технические условия";

ГОСТ 21519-2022 "Межгосударственный стандарт. Блоки оконные из алюминиевых профилей. Технические условия";

ГОСТ 23289—2016 "Межгосударственный стандарт. Арматура санитарно-техническая водосливная. Технические условия";

ГОСТ 23695-2016 "Межгосударственный стандарт. Приборы санитарно-технические стальные эмалированные. Технические условия";

ГОСТ 24866-2014 "Стеклопакеты клееные. Технические условия";

ГОСТ 30673-2013 "Межгосударственный стандарт. Профили поливинилхлоридные для оконных и дверных блоков. Технические условия";

ГОСТ 30674-2023 "Межгосударственный стандарт. Блоки оконные и балконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия";

ГОСТ 30971-2012 "Межгосударственный стандарт. Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия";

ГОСТ 31173-2016 "Межгосударственный стандарт. Блоки дверные стальные. Технические условия";

ГОСТ 32304-2013 "Ламинированные напольные покрытия на основе древесноволокнистых плит сухого способа производства";

ГОСТ 34378-2018 "Межгосударственный стандарт. Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна и двери. Производство монтажных работ, контроль и требования к результатам работ";

ГОСТ 35094-2024 "Межгосударственный стандарт. Покрытия лакокрасочные. Группы, технические требования и обозначения";

ГОСТ Р 52020-2003 "Государственный стандарт Российской Федерации. Материалы лакокрасочные водно-дисперсионные. Общие технические условия";

ГОСТ Р 52749-2007 "Швы монтажные оконные с паропроницаемыми саморасширяющимися лентами. Технические условия";

ГОСТ Р 59690-2021 "Национальный стандарт Российской Федерации. Материалы и комплектующие для натяжных потолков. Общие технические условия";

ГОСТ 6810-2002 "Обои. Технические условия";

ГОСТ Р 70448-2022 "Национальный стандарт Российской Федерации. Конструкции ограждающие светопрозрачные в малоэтажных жилых домах. Правила и контроль выполнения монтажных работ";

ГОСТ 475-2016 "Межгосударственный стандарт. Блоки дверные деревянные и комбинированные";

ГОСТ 111-2014. "Межгосударственный стандарт. Стекло листовое бесцветное. Технические условия".

С учетом согласованных Сторонами требований результаты производства отделочных работ, работ по остеклению, установке сантехнического оборудования, а также дверные и оконные блоки и входящие в состав такого Объекта элементы отделки, изделий, конструкций и оборудования могут иметь эстетические и иные особенности в пределах, установленных СТО ПАО ПИК СЗ и Договором, а именно допускаются механические и иные повреждения (недостатки, дефекты) изделий, конструкций, оборудования и элементов отделки, в том числе, но не ограничиваясь к производству штукатурных работ и финишного покрытия, к производству облицовочных работ, к оклейке стен обоями, к окраске обоев и откосов окон, к покраске стен, к укладке ламината, к укладке напольных покрытий из керамогранита и керамической плитке, к устройству натяжного потолка, к элементам пола, к плинтусам ПВХ и порошков, к розеткам на стояки и радиаторам отопления, к межкомнатным и входным дверным наличникам и доборам, к монтажу входных металлических дверей, к монтажу металлического дверного блока, к монтажу оконных блоков, к вентиляционным решеткам, к оборудованию санузлов и ванных, к монтажу диффузоров в санузлах и ванных, к установке раковины с сифоном и смесителям, к установке унитаза с бачком, к другому оборудованию санузлов и ванных, к монтажу электрооборудования, к монтажным швам.

При этом, эстетические и иные особенности, предусмотренные настоящим пунктом Договора, не влияют на безопасность Объекта долевого строительства.

Стороны отдельно оговорили и согласились, что качество отделочных работ в части, регламентированной приказом Минстроя России от 19.02.2025 № 91/пр "Об утверждении минимальных требований к результату производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки" подлежит определению с учетом требований, установленных Минстроем России.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

6.3. При выявлении УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение гарантийного срока недостатков в Объекте долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, если иное на момент обращения УЧАСТНИКА

ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не установлено действующим законодательством, руководствуясь ч. 2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ вправе по своему выбору:

либо потребовать от ЗАСТРОЙЩИКА безвозмездного устранения недостатков в срок, не превышающий 45 (Сорок пять) дней, с даты Акта обследования, подписанного Сторонами, если иной срок не установлен действующим законодательством, либо самостоятельно или с привлечением третьих лиц устранить недостатки, в таком случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до начала устранения недостатков направляет ЗАСТРОЙЩИКУ через Личный кабинет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте www.pik.ru уведомление об этом, обеспечивает доступ ЗАСТРОЙЩИКА в Объект долевого строительства для совместной оценки и фиксации объема материалов и иных изделий, необходимых для устранения недостатков, путем подписания комиссионного акта обследования, либо УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе потребовать соразмерного уменьшения цены Договора в таком случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет ЗАСТРОЙЩИКУ через Личный кабинет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте www.pik.ru уведомление об этом, обеспечивает доступ ЗАСТРОЙЩИКА в Объект долевого строительства для совместной оценки и фиксации недостатков и стоимости на которую должна уменьшиться Цена Объекта долевого строительства, путем подписания комиссионного акта обследования.

6.4. Если УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в качестве способа защиты своего права выбирает взыскание стоимости расходов на устранение недостатков, либо соразмерное уменьшение Цены Договора размер требований участника долевого строительства не может превышать размер ограничения, установленного ФЗ № 214-ФЗ.

Для получения денежных средств УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 2 (Двух) календарных дней с даты получения запроса ЗАСТРОЙЩИКА обязан предоставить ЗАСТРОЙЩИКУ актуальные банковские реквизиты и (или) сведения об адресе проживания для получения денежных средств почтовым переводом. В случае если банковские реквизиты и (или) сведения об адресе проживания не предоставлены либо являются неактуальными, ЗАСТРОЙЩИК освобождается от ответственности за нарушение срока оплаты, предусмотренного законодательством, и вправе осуществить выплату денежных средств по своему выбору: через почтовый перевод по адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Договоре, либо внести средства на депозит нотариуса по месту нахождения ЗАСТРОЙЩИКА. Данные действия ЗАСТРОЙЩИКА согласованы сторонами как достаточные для соблюдения ЗАСТРОЙЩИКОМ срока по исполнению обязанности по оплате стоимости расходов на устранение недостатков (соразмерному уменьшению Цены Договора) в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

6.5. При выявлении в период гарантийного срока в Объекте долевого строительства недостатков (дефектов) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 10 рабочих дней до предполагаемой даты, извещает ЗАСТРОЙЩИКА о дате, времени и экспертной организации с участием которой УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА планирует произвести осмотр Объекта долевого строительства на предмет наличия в нем строительных недостатков и предоставляет представителям Застройщика допуск на Объект долевого строительства в день проведения такого исследования. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА до начала проведения исследований ознакомляет экспертную организацию с условиями Договора, регулирующими качество Объекта долевого строительства и СТО "ПАО ПИК СЗ". Представитель ЗАСТРОЙЩИКА вправе участвовать

в проведении исследования и контролировать выполнение измерений с использованием поверенных средств измерения в соответствии с допусками (параметрами) СТО "ПАО ПИК СЗ". Для выявления и оценки недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства необходимо привлекать специалиста, соответствующего требованиям и квалификации, предъявляемым к таким специалистам. В случае отсутствия специального акта, устанавливающего такие требования, Стороны согласовали, что специалист должен быть внесён в национальный реестр специалистов в области строительства и/или проектирования.

Любые исследования, проводимые специалистом, не соответствующим по должности (профессии, специальности) требованиям, необходимым для проведения такого уровня исследований, не могут быть надлежащим доказательством при рассмотрении споров о качестве объекта, в случае выявления недостатков (дефектов) в период гарантийного срока эксплуатации.

7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. Направить УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

8.1. Уплатить Цену Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг, услуг по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, услуг по управлению общим имуществом Объекта недвижимости.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. Передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение X (XXX) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не представит ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал описи (расписки) в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

8.7. Осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее X (XXX) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представит ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

8.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с даты уведомления ЗАСТРОЙЩИКА и/или Эскроу-агента о выявлении ошибки в счете эскроу и/или в договоре счета эскроу, обратиться в Эскроу-агент для осуществления действий, необходимых для дальнейшего перечисления оплаченных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА денежных средств Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ, при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

8.9. В случае перечисления ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных средств УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в счет соразмерного уменьшения Цены Договора или компенсации (возмещения) расходов на устранение строительных недостатков, с заменой материалов, конструкций и иных изделий на новые, демонтировать материалы, конструкции и изделия за недостатки которых получена компенсация (произведено уменьшение Цена Договора) и передать ЗАСТРОЙЩИКУ по акту приема-передачи те из них, которые пригодны для применения (далее - Годные остатки).

Порядок передачи Годных остатков:

а) не позднее 5 (Пяти) дней с даты получения компенсации (возмещения) на устранение строительных недостатков с заменой материалов, конструкций и иных изделий на новые, (уменьшения Цены Договора) УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет ЗАСТРОЙЩИКУ уведомление на электронную почту info@pik.ru о готовности передать Годные остатки. После чего Стороны согласовывают дату и время их передачи;

б) Стороны согласовывают дату, способ передачи и перечень Годных остатков путем обмена электронными письмами;

в) срок передачи Годных остатков в любом случае не может превышать 45 (Сорока пяти) дней с момента перечисления ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных средств в счет компенсации (возмещения) расходов на устранение строительных недостатков с заменой материалов, конструкций и иных изделий на новые, (уменьшения Цены Договора);

г) ЗАСТРОЙЩИК вправе письменно отказаться от получения Годных остатков. В этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе распорядиться Годными остатками по-своему усмотрению, а у ЗАСТРОЙЩИКА не возникает обязанности произвести их забор и вывоз.

8.10. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется предоставить **ЗАСТРОЙЩИКУ** доступ к Объекту долевого строительства для безвозмездного устранения недостатков, в случаях, предусмотренных Договором. В случае если **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** не обеспечивает **ЗАСТРОЙЩИКУ** доступ к Объекту долевого строительства для устранения недостатков, **ЗАСТРОЙЩИК** вправе отказаться от такого устранения до момента предоставления доступа надлежащим образом. В такой ситуации **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** не вправе требовать от **ЗАСТРОЙЩИКА** выполнения работ, по устранению недостатков, а также соразмерного уменьшения Цены Договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за проведение полной чистовой уборки Объекта долевого строительства.

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписанием настоящего Договора **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию **ЗАСТРОЙЩИКОМ** землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием земельных участков из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

9.2. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности **УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить **ЗАСТРОЙЩИКА** в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей

государственную регистрацию Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования **ЗАСТРОЙЩИКОМ** такой уступки.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещение причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он 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.

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

9.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, в том числе связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

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

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

10.5. Стороны пришли к соглашению, что в отношении выплаты УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА неустойки (штрафа, пени) применяется законодательство в редакции, действующей на дату возникновения у ЗАСТРОЙЩИКА обязательства по выплате.

10.6. Исчерпывающий перечень применяемых к ЗАСТРОЙЩИКУ мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением настоящего Договора установлен ФЗ № 214-ФЗ.

10.7. Со Стороны настоящего Договора, не исполнившей своих обязательств по настоящему Договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по настоящему Договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные законом ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором.

10.8. 10.8. Размер требований УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не может превышать размер ограничения, установленного ФЗ № 214-ФЗ.

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

11.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

11.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке и в сроки, предусмотренные законодательством РФ.

13.2. Стороны обязаны, если иное не установлено настоящим Договором, письменно информировать друг друга об изменении своего местонахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляет уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, для которых законом предусмотрен конкретный порядок их направления, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА, а также в случае отправки уведомлений по адресу электронной почты и/или путем направления СМС-сообщений на номер мобильного телефона УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, которые указаны в п.15.2. настоящего Договора или в Личный кабинет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте www.pik.ru, при этом риск неполучения и несвоевременного ознакомления с уведомлением несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ЗАСТРОЙЩИК при наличии технической возможности может оформить уведомления в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной подписью лица, уполномоченного действовать от имени ЗАСТРОЙЩИКА.

13.5. В связи с исполнением Договора ЗАСТРОЙЩИК создает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА личный кабинет на сайте www.pik.ru в сети Интернет (далее – Личный кабинет), через который ЗАСТРОЙЩИК предоставляет следующую информацию и сервисы, в том числе, по запросу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

- Сведения о кредитных обязательствах, связанных с ЗАСТРОЙЩИКОМ.

- Оформление и сопровождение электронной подписи, обмен информацией и документами в электронном виде с целью удаленного заключения, исполнения и сопровождения Договора.
- Сведения о приобретенном объекте долевого строительства.
- Направление запросов на оказание дополнительных услуг, связанных с Договором.
- Предоставление документов в связи с исполнением Договора и связанных с ним услугах (при наличии).
- Предоставление информации об изменении или уточнении персональных данных, в том числе контактной информации.

13.6. Объем услуг, доступных через Личный кабинет определяется ЗАСТРОЙЩИКОМ самостоятельно. Услуги через личный кабинет оказываются в части, не противоречащей действующему законодательству.

13.7. Для получения доступа к услугам и сервисам УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА может установить на мобильное устройство приложение ПИК.

14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются Сторонами в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

14.5. Особенности обработки персональных данных.

ЗАСТРОЙЩИК обрабатывает персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для целей подготовки, заключения и исполнения Договора и нормативных правовых актов, определяющих заключение и исполнение настоящего Договора.

В целях исполнения Договора ЗАСТРОЙЩИК имеет право передавать персональные данные УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в органы государственной регистрации в связи с осуществлением регистрационных действий, предусмотренных действующим законодательством. Объем передаваемых персональных данных определяется действующим законодательством.

В случае предоставления УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА контактных данных (номера телефона, адрес электронной почты) ЗАСТРОЙЩИК имеет право по предоставленным контактным данным информировать его о ходе исполнения Договора путем осуществления звонков, направления СМС-сообщений и/или сообщений по электронной почте. Для целей реализации данного условия УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

В случаях, предусмотренных действующим законодательством, ЗАСТРОЙЩИК передает сведения о переданном по Передаточному акту Объекте долевого строительства в организацию, осуществляющую на законном основании управление и эксплуатацию объекта недвижимости.

Для целей проведения обязательного аудита деятельности ЗАСТРОЙЩИК в соответствии со статьей 5 Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» договор и иные связанные с ним документы, в том числе содержащие персональные данные, могут быть переданы аудиторской организации, с которой у ЗАСТРОЙЩИКА заключен соответствующий договор.

В соответствии с частью 1 и частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" ЗАСТРОЙЩИК самостоятельно определяет состав и перечень мер, необходимых и достаточных для обеспечения выполнения обязанностей, предусмотренных нормативными правовыми актами в области персональных данных.

Подписывая настоящий Договор, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соглашается на поручение обработки персональных данных со стороны ПАО «ПИК-специализированный застройщик» (ИНН 7713011336), Москва, ул. Баррикадная, д.19 стр. 1, действующему в качестве агента согласно статье 1005 ГК РФ от имени ЗАСТРОЙЩИКА в связи с подготовкой, заключением и исполнением Договора, включая обеспечение бухгалтерского и налогового учета проводимой сделки. Указанный агент также является лицом, осуществляющим обработку персональных данных по поручению ЗАСТРОЙЩИКА в связи с обеспечением технической поддержки Личного кабинета, в случае его создания в рамках Договора.

14.6. Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства будет размещена ЗАСТРОЙЩИКОМ в личном кабинете УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на сайте pik.ru.

14.7. Настоящий Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. Договор подлежит хранению в Едином государственном реестре недвижимости в форме электронного образа органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

14.8. Приложения к настоящему Договору являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства.
- Приложение № 3 – Стандарт "Отделочные работы на объектах капитального строительства ГК ПИК. Требования к результатам работ и правила выполнения измерений"

15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

XXXXX, Адрес: XXXXX

ИНН XXXXX, КПП XXXXX, ОГРН XXXXX р/счёт XXXXX в Банк XXXXX, к/счёт XXXXX,

БИК XXXXX.

Адрес для направления корреспонденции: XXXXX

15.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

XXXXX

16. ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/XXXXXX/

/XXXXXX/

XXXXXX
Секция X, этаж XX

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ XXXXXX
от «XX» XXXXXX 20XX г.

План

Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/XXXXXX/

/XXXXXX/

Описание Объекта долевого строительства

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, выполняются на высоту одного блока.
2. Выполняется монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с отводами, установкой счетчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
3. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.
4. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
5. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
7. Проектом предусмотрены электрические полотенцесушители.
8. Сантехническое оборудование, полотенцесушители не устанавливаются;
9. Система отопления квартир: двухтрубная вертикальная с установкой конвекторов.
10. Предусмотрена механическая система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов. Приток осуществляется через оконные клапаны.
11. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах.
12. Отделочные работы не выполняются.
13. Штукатурка стен не производится.
14. Выполняется установка входных металлических дверных блоков;
15. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.
16. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется;
17. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
18. Чистовые отделочные работы не производятся.
19. Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
20. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.

Настоящее описание является ориентировочным и может быть изменено (дополнено) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

УЧАСТНИК
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

/XXXXX/

/XXXXX/