

*Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения либо невыполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении участником долевого строительства нежилого помещения, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.*

## **Договор №\_\_/10а** **на участие в долевом строительстве многоквартирного дома**

**Чувашская Республика город Чебоксары**

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

### **Участники строительства:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Отделфинстрой»**, 428015, гор.Чебоксары, пр.Московский, д.17, стр.1, помещ. 10, ИНН 2128023414, КПП 213001001, ОГРН 1022101132822, р/с 40702810310530008705, открытый в Банк ВТБ (ПАО), БИК 044525411, к/с 30101810145250000411, р/с 40702810310530008705, ОКПО 43220611, ОКВЭД 71.12.2, тел.8(8352)700-100, +7-919-975-35-35, 58-08-44 бух., 58-01-34 приемная (факс), адрес электронной почты приемной: ofs.pr@yandex.ru, адрес электронной почты Управления маркетинга и продаж: ofs21@mail.ru, в лице директора Черкунова Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и

**ФИО** \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт РФ \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_ адрес для получения корреспонденции: \_\_\_\_\_, телефон: \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_,

именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые Стороны, в соответствии с Федеральным законом 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», заключили настоящий договор о нижеследующем.

*Используемый в настоящем Договоре термин «Участник долевого строительства» имеет смысл, равноприменимый как в единственном, так и во множественном числе.*

### **Статья 1. Правовое обоснование договора**

**1.1.** Правовую основу настоящего Договора составляют:

**1.1.1.** Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями) (далее – ГК РФ).

**1.1.2.** Федеральный закон 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» (с изменениями и дополнениями) (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ).

**1.1.3.** Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (с изменениями и дополнениями).

**1.1.4.** Разрешение на строительство № 21-01-75-2023 от 09.10.2023г., выданное Администрацией города Чебоксары.

**1.1.5.** Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок: Выписка из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.12.2022г. на земельный участок с кадастровым номером 21:01:010209:144, площадью 6120 кв.м.

**1.1.6.** Договор генподряда №\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.2023г., заключенный между ООО «СЗ «Отделфинстрой» и ООО «\_\_\_\_\_».

**1.2.4.** Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, предусмотренная Федеральным законом № 214-ФЗ, размещена в сети Интернет на сайте [www.ofs21.ru](http://www.ofs21.ru), на сайте единой информационной системы жилищного строительства <http://www.наш.дом.рф> (далее - ЕИСЖС).

### **Статья 2. Термины и определения**

**2.1. Многоквартирный дом** – Многоквартирный жилой дом по ул. Пирогова, 10а г.Чебоксары. Строительный адрес: Чувашская Республика - Чувашия, городской округ город Чебоксары, город Чебоксары, ул. Пирогова, д.10а.

**2.2. Объект долевого строительства** – жилое помещение (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав вышеуказанного Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства путем размещения таких средств на счете эскроу в соответствии со статьей 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ.

**2.3. Застройщик** - юридическое лицо ООО «СЗ «Отделфинстрой», имеющее в собственности земельный

участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства путем размещения таких денежных средств на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом N214-ФЗ для строительства на вышеуказанном земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**2.4. Участник долевого строительства** – физическое и/или юридическое лицо, денежные средства которого Застройщик привлекает для строительства (создания) Объекта долевого строительства на условиях настоящего Договора.

**2.5. Общая приведенная площадь** (проектная) Объекта долевого строительства – Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

Общая приведенная площадь является проектной и может отличаться от фактической (по данным БТИ либо иной специализированной организации). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения или изменения настоящего Договора отклонение фактической площади от общей приведенной площади (проектной) Объекта долевого строительства в пределах 5 (пяти) процентов от Общей приведенной площади, указанной в п. 3.1. настоящего Договора. Такое отклонение является основанием для пересчета Цены Договора в порядке, предусмотренном п.6.4., 2.14. настоящего Договора. Окончательная фактическая площадь объекта долевого строительства указывается в Передаточном акте.

**2.6. Фактическая площадь** – площадь Объекта долевого строительства с учетом балконов/лоджий/террас согласно данным технической инвентаризации, проведенной органом технической инвентаризации по окончанию строительства.

**2.7. Цена договора/стоимость** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения и общей приведенной площади жилого помещения. Цена договора указана в п.5.1.1. настоящего договора.

**2.8. Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 21:01: 010209:144, площадью 6120 кв.м., расположенный по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, г.Чебоксары, ул. Пирогова, д.10а на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности, что подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.12.2022г., выданной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

На момент заключения настоящего Договора земельный участок в споре и под арестом не состоит.

**2.9. Передаточный акт** – подписанный Сторонами документ, который подтверждает передачу Застройщиком и приемку Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором, а в случаях, предусмотренных п.6 ст.8 Федеральным законом N214-ФЗ - подтверждающий одностороннюю передачу.

**2.10. Договор счета эскроу** – трехсторонний договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (Эскроу-агентом), Участником долевого строительства (Депонентом) и Застройщиком (Бенефициаром), предметом которого является открытие Эскроу - агентом Участнику долевого строительства Счета эскроу в валюте РФ для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**2.11. Счет эскроу** - специальный банковский счет эскроу, открываемый в ПАО ВТБ (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом г. №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

**2.12. Уполномоченный банк (Эскроу-агент):** банк, созданный в соответствии законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации. Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г.Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д.11, лит.А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), телефон: +7 495 960 2424.

**2.13. Депонируемая сумма/Депонированная сумма** – денежные средства, вносимые / внесенные Участником долевого строительства на Счет эскроу в счет уплаты цены Договора в целях передачи таких средств Уполномоченным Банком Застройщику. Размер Депонируемой суммы /Депонированной суммы соответствует цене Договора.

**2.14. Окончательная стоимость** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства, состоящий из суммы цены договора и окончательного расчета, указанного в п.6.4. настоящего договора.

### Статья 3. *Предмет договора*

**3.1.** Предметом Договора является строительство Объекта долевого строительства для Участника долевого строительства *на праве собственности* – **комнатной квартиры** общей приведенной площадью в размере \_\_\_м<sup>2</sup> (в том числе площадь лоджии с коэффициентом 0,5, площадь балкона/террасы с коэффициентом 0,3), расположенной в Многоквартирном жилом доме по ул. Пирогова, 10а г.Чебоксары, строительный адрес: Чувашская Республика - Чувашия, городской округ город Чебоксары, город Чебоксары, ул. Пирогова, д.10а, б/с \_\_, подъезд \_\_, этаж \_\_, условный № \_\_ (согласно Приложения № 1 к настоящему договору).

**3.2.** Основные характеристики Многоквартирного дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ: вид – здание; назначение - многоквартирный дом; количество этажей - 10-9-9, в том числе, количество подземных этажей - 1; общая площадь здания – 10877,5 м<sup>2</sup>; материал наружных стен: наружный слой - облицовочный пустотелый кирпич, внутренний слой - керамический камень; класс энергоэффективности – В (высокий); сейсмостойкость – 6 баллов.

**3.3.** Плановое окончание строительства и ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию – до **20.10.2025г.**

В случае, если строительство Многоквартирного Дома не может быть завершено и/или невозможно передать Объект долевого строительства в установленный срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения планового срока завершения строительства и/или передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ.

**3.4.** Застройщик обязуется собственными силами и (или) с привлечением третьих лиц построить на земельном участке Многоквартирный дом. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома Застройщик передает Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

**3.5.** Объект долевого строительства передается в черновой отделке, в том числе:

- Наружные стены надземных этажей - наружный слой - облицовочный пустотелый кирпич, внутренний слой - керамический камень;
- Стены межквартирные перегородки толщиной 200 мм - керамический камень;
- Перегородки межкомнатные толщиной 100 мм – керамический камень. В санузлах толщиной 120 мм – керамический полнотелый кирпич;

Внутренняя отделка:

- Полы – стяжка из цементно-песчаного раствора;
- Полы лоджий и балконов – без стяжки;
- Отделка наружных стен лоджий и балконов – не выполняется;
- Отделка наружных стен - штукатурка;
- Отделка межквартирных стен - штукатурка;
- Входная дверь в квартиру – металлическая;
- Окна – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Двери балконные – из ПВХ профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- Витражи балконов и лоджий – из алюминиевого профиля с одинарным остеклением (без герметизации);
- Электрическая разводка – без установки патронов и ламп освещения (клеммные зажимы);
- Выполняется установка выключателей и розеток, установка звонка около входной двери;
- Монтаж труб системы водоснабжения выполняется до счетчиков учета воды; монтаж труб канализации выполняется без внутриквартирной трубной разводки, без установки сантехнических приборов и электрического полотенцесушителя;
- Устройство систем отопления выполняются двухтрубные горизонтальные с лучевой разводкой от распределительного коллектора из металлополимерных труб с установкой радиаторов;
- Источник теплоснабжения - централизованная система теплоснабжения;
- Монтаж радиотрансляционной сети выполняется с проводкой в квартире и установкой радио розеток;
- Монтаж сетей телевидения, телефонии, интернет выполняется до квартиры;
- Приборы учета электроэнергии, воды - устанавливаются;
- Пожарные оповещатели - устанавливаются;
- Электрические плиты не устанавливаются;

- Отопление - центральное.

**3.6.** 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.

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

##### **4.1. Застройщик обязуется:**

**4.1.1.** Осуществить строительство Объекта долевого строительства за счет собственных средств и/или за счет средств целевого кредита, в соответствии с проектной документацией, техническим регламентом, прочими нормативными требованиями, проектной декларацией и настоящим Договором. При этом Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены договора на счет эскроу.

**4.1.2.** Передать Участнику долевого строительства завершённый строительством Объект долевого строительства не позднее **17.04.2026г.**

**4.1.3.** Осуществить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.

**4.1.4.** Обеспечить возможность открытия счёта эскроу Участником долевого строительства для дальнейшего размещения на счёте эскроу денежных средства в счёт оплаты долевого участия в строительстве.

**4.1.5.** С момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию считается дата подписания разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) в трехмесячный срок, но не менее, чем за месяц до срока, указанного в п.4.1.2. настоящего Договора, уведомить Участника долевого строительства:

- об окончании строительства Многоквартирного дома;
- о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;
- о необходимости принять Объект долевого строительства;
- о сроках передачи Объекта долевого строительства;
- о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства;
- фактический (почтовый) адрес Объекта долевого строительства, а также его фактическую площадь на основании данных технической инвентаризации, представленных специализированной организацией;
- окончательную стоимость Объекта долевого строительства, уточненную по фактической площади.

**4.1.6.** В месячный срок с момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и письменного заявления Участника долевого строительства о возврате денежных средств (в случае возникновения возврата денежных средств в соответствии с п.6.4. настоящего Договора), но не ранее возникновения основания для перечисления Застройщику депонируемой суммы, произвести с Участником долевого строительства окончательный расчет.

**4.1.7.** В месячный срок с момента принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства, предоставить Участнику долевого строительства пакет документов, необходимый для оформления права собственности Участника долевого строительства на завершённый Объект долевого строительства, при условии полной оплаты и завершения окончательного расчета Участником долевого строительства.

**4.1.8.** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**4.1.9.** В случае регистрации Застройщиком права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, предусмотренной п.4.2.7. настоящего Договора, Застройщик обязуется передать выписку из Единого государственного реестра недвижимости Участнику долевого строительства лично или заказным письмом по адресу, указанному в преамбуле настоящего договора, а в случае подачи заявления на государственную регистрацию права собственности в электронном виде передать выписку из Единого государственного реестра недвижимости Участнику долевого строительства посредством электронной почты, указанной в преамбуле настоящего Договора.

**4.1.10.** Перед вводом Многоквартирного дома организовать обмер Многоквартирного дома в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие на проведение работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства выбранным Застройщиком лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и (или) кадастрового учета (включая согласие с результатом выполненных таким лицом работ по обмерам Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства), при условии, что данное лицо соответствует требованиям действующего законодательства.

Участник долевого строительства уведомлен и соглашается с тем, что предусмотренные настоящим пунктом Договора обмеры Объекта долевого строительства, являются основанием для взаиморасчетов Сторон по Договору. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведения обмеров Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения

окончательных расчетов по Договору в связи с увеличением/уменьшением Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п.3.1 настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что по результатам государственного кадастрового учета Объекта долевого строительства, общая площадь Объекта долевого строительства будет указана в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости без учета балконов (лоджий).

**4.1.11.** В случае изменения адреса или других реквизитов разместить информацию в сети Интернет в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

#### **4.2. Застройщик имеет право:**

**4.2.1.** Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**4.2.2.** На односторонний отказ от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

**4.2.3.** Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства цены договора и до проведения окончательного расчета в соответствии с п.6.4. настоящего договора.

**4.2.4.** Изменить цену Договора, в том числе стоимость 1 кв. м. в случае изменения характеристик и(или) состава объекта долевого строительства, и(или) включения дополнительных опций в объект долевого строительства, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в объекте долевого строительства. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв. м Объекта долевого строительства.

**4.2.5.** Досрочно завершить строительство Многоквартирного Дома и/или досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с условиями настоящего Договора. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

**4.2.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п.4.1.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором срока для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ).

При досрочной передаче Объекта долевого строительства в случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждения о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства (далее - сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома), вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При составлении одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные в настоящем пункте меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

**4.2.7.** Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, в том числе в случае нарушения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной п.5.1.7. настоящего Договора.

### **Статья 5. Права и обязанности Участника долевого строительства**

#### **5.1. Участник долевого строительства обязуется:**

**5.1.1.** Осуществить оплату Объекта долевого строительства (далее - Цена договора) **в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора**, путем внесения денежных средств на счет эскроу в сумме, определенной на момент заключения договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из стоимости 1 м<sup>2</sup> общей приведенной площади - \_\_\_\_\_ рублей, действующей на момент заключения Договора.

**5.1.2.** Внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный счет эскроу, открываемый в Банк ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях

их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Банк эскроу-агент** - Банк ВТБ (ПАО). Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 191144, г.Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, д.11, лит.А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты [Schet\\_escrow@vtb.ru](mailto:Schet_escrow@vtb.ru), телефон: +7 495 960 2424 (далее в настоящем пункте - «Уполномоченный банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»/«Кредитор»);

**Депонент:** \_\_\_(ФИО);

**Бенефициар:** ООО «СЗ «Отделфинстрой»;

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ рублей (\_\_\_\_\_ рублей 00 копеек);

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** указано в п.5.1.1. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев с момента срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанного в проектной декларации.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии (далее – Договор НКЛ), средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с Договором НКЛ до полного выполнения обязательств по Договору НКЛ. После полного погашения задолженности по Договору НКЛ средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика:

Реквизиты для перечисления депонированной суммы:

Банк получателя: филиал Банка ВТБ (ПАО) в г.Нижний Новгород;

К/счет банка получателя: № 30101810145250000411;

БИК банка получателя: 044525411;

ИНН/КПП получателя: 2130097685/213001001;

ОГРН: 1122130000167;

Получатель: ООО «СЗ«Отделфинстрой»;

Счет получателя: №40702810310530008705.

Основания прекращения договора счета эскроу:

- перечисление Застройщику либо направление на погашение задолженности 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 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются.

В случае расторжения Участником долевого строительства настоящего Договора по основаниям, предусмотренным частями 1 и 1.1 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., а также в иных установленных федеральным законом или договором случаях, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

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 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального закона №214-ФЗ.

**5.1.3.** Оплата по п.5.1.1. Договора за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора и до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом №214-ФЗ на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

В случае нарушения Участником долевого строительства п.5.1.2. настоящего Договора, а именно, перечисления Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты цены договора на расчетный счет Застройщика, Застройщик возвращает денежные средства Участнику долевого строительства за минусом комиссии, установленной тарифом Уполномоченного банка на день возврата денежных средств.

**5.1.4.** Нести расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства и доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе расходы по оплате предоставленных коммунальных услуг, эксплуатационных услуг, энерго ресурсов с момента подписания передаточного акта на Объект долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта, в соответствии с п.п.5 и 6 ч.2 ст.153 Жилищного кодекса Российской Федерации, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства права собственности на Объект долевого строительства.

**5.1.5.** При изменении адреса регистрации по месту жительства (месту нахождения) и/или адреса для получения корреспонденции и/или персональных данных, и/или семейного положения в трехдневный срок уведомить в письменной форме об этом Застройщика с сообщением ему новых данных. При несоблюдении данного условия Застройщик не несет ответственность перед Участником долевого строительства, вся корреспонденция, направленная Застройщиком по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора, считается полученной Участником долевого строительства.

**5.1.6.** Приступить к принятию Объекта долевого строительства путем подписания передаточного акта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома лично под расписку либо направленного по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в преамбуле настоящего Договора. В случае, если оператором почтовой связи заказное письмо с уведомлением о вручении возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, такое сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома считается полученным Участником долевого строительства.

**5.1.7.** В трехмесячный срок после подписания передаточного акта зарегистрировать право собственности на вышеуказанную квартиру в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

**5.1.8.** Нести расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, а также дополнительных соглашений к нему (в случае заключения дополнительного соглашения) и регистрации права собственности.

**5.1.9.** Произвести окончательный расчет с Застройщиком до подписания передаточного акта в соответствии с п.6.4. настоящего Договора после получения сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома (в случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства) путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, указанный в сообщении о завершении строительства Многоквартирного дома, за всю площадь, отличную от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

**5.1.10.** Участник Долевого строительства при уступке права требования обязан предоставить Застройщику подлинник Договора об уступке права требования, либо копию, заверенную регистрирующим органом, с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение десяти календарных дней с момента государственной регистрации Договора об уступке права требования.

**5.1.11.** В случае, если Участник долевого строительства не исполнил свою обязанность, предусмотренную п.5.1.10. настоящего Договора, Застройщик имеет право исполнить настоящий Договор в адрес первого Участника долевого строительства, даже при условии согласования Застройщиком договора уступки. Ответственность за неисполнение п.5.1.10. настоящего Договора несет первый Участник долевого строительства самостоятельно, в том числе перед вторым Участником долевого строительства.

**5.1.12.** Самостоятельно получать информацию о Застройщике, о ходе строительства из общедоступных официальных источников.

**5.1.13.** Предоставить Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимый для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, в случае необходимости нотариальную доверенность на представителей с полномочиями представительства в органе регистрации прав, в случаях, предусмотренных действующим законодательством, нотариально удостоверенное согласие супруги (супруга) на сделку или нотариально удостоверенную справку об отсутствии зарегистрированного брака. В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) рабочих дня срока предоставления требуемых для подачи на регистрацию Договора документов, обязательства Сторон по подаче Договора в орган регистрации прав для его государственной регистрации считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом, у Застройщика, появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 3.1 настоящего Договора с любыми третьими лицами.

В случае, если Стороны принимают решение об избрании электронного способа регистрации Договора – Участник долевого строительства обязуется направить Застройщику по адресу электронной почты: ofs21@mail.ru в течение 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора полный комплект документов, необходимый для электронной регистрации Договора, в том числе скан-образы ИНН; СНИЛС; паспорта и/или свидетельства о рождении детей; нотариально удостоверенные согласия супруги (супруга) на сделку и

свидетельства о заключении брака; или рукописное заявление об отсутствии зарегистрированного гражданского брака, оригиналы подписанного заявления на выпуск ЭЦП и сертификат ЭЦП. В случае просрочки Участником долевого строительства более чем на 2 (Два) рабочих дня срока направления требуемых для подачи на электронную регистрацию Договора документов, обязательства Сторон по направлению Договора на регистрацию считаются прекратившимися, подписанный Сторонами Договор является незаключенным и не порождает для Сторон никаких правовых последствий. При этом, у Застройщика, появляется право подписания и заключения Договора участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства с параметрами, указанными в п. 3.1 настоящего Договора с любыми третьими лицами.

**5.1.14.** Участник долевого строительства обязуется не возлагать полное или частичное исполнение денежных обязательств Участника долевого строительства на третьи лица, не являющиеся резидентами Российской Федерации согласно действующему законодательству Российской Федерации и/или осуществляющие перевод денежных средств из-за пределов Российской Федерации. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами, указанными в данном пункте настоящего Договора, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

## **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

**5.2.1.** Уступить свои права требования по настоящему Договору Новому Участнику долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и Федеральным законом 214-ФЗ, при условии письменного согласования с Застройщиком, до момента подписания передаточного акта.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласования с Застройщиком.

Стороны договорились, что уступка Участником прав требования неустойки (пени), штрафа не допускается. Заключенные Участником долевого строительства с любыми третьими лицами договоры цессии (соглашения об уступке) прав требования неустойки (пени), штрафа, вытекающих из настоящего Договора или в связи с ним, являются недействительными, и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием.

В случае, если положения об уступке прав требования неустойки (пени), штрафа по настоящему Договору включены в Соглашение об уступке Участником долевого строительства третьим лицам права требования Объекта долевого строительства по настоящему Договору, данные положения считаются недействительными и не порождают для Застройщика никаких юридических последствий перед цессионарием.

**5.2.2.** Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости договора.

**5.2.3.** Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 № 214-ФЗ.

**5.2.4.** В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 9 Федеральным законом № 214-ФЗ.

**5.2.5.** Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, после полного (окончательного) расчета за Объект долевого строительства и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов (при наличии основания для их начисления).

**5.2.6.** Самостоятельно обратиться, в случае необходимости, за изготовлением технического плана Объекта долевого строительства и самостоятельно оплатить расходы за изготовление технического плана организации, осуществившей замеры объекта долевого строительства.

## **Статья 6. Стоимость предмета договора**

**6.1.** Стоимость и порядок расчетов между участниками договора определяются пп.5.1.1., 5.1.2., 6.1.-6.5. настоящего Договора. Стоимость Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, выполнение работ по возведению балконов/лоджий/террас, иных работ, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, а также затраты на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

Экономия денежных средств, полученных от Участника долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между стоимостью договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика.

**6.2.** Цена договора не является окончательной и подлежит изменению в случае, если по результатам обмера Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации фактическая площадь (указанная в документации органами технической инвентаризации) увеличится или уменьшится по сравнению с общей приведенной (проектной) площадью Объекта долевого строительства, и в случае, указанном в п.4.2.4. настоящего договора, в иных случаях, согласованных сторонами.

**6.3.** Фактически выстроенная площадь Объекта долевого строительства будет окончательно уточнена на основании контрольного обмера БТИ либо иной специализированной организацией, в т.ч. балконы/лоджии/террасы оплачиваются с учетом понижающих коэффициентов. При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.



**6.4.** Окончательный расчет по настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства производится по результатам обмера БТИ либо иной специализированной организации. В случае если фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше общей приведенной площади, указанной в п.3.1. Договора, то Участник долевого строительства производит доплату Застройщику за дополнительную площадь, исходя из стоимости 1 кв.м. Объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства.

В случае уменьшения фактической площади Объекта долевого строительства, Застройщик производит возврат Участнику долевого строительства за излишне оплаченную площадь, исходя из стоимости 1 кв.м. Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, сложившейся на момент последнего платежа Участника долевого строительства.

В случае уступки права требования по настоящему Договору иным лицам дополнительные взаиморасчеты при отклонении фактической площади Объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, производятся с новым Участником долевого строительства в соответствии с настоящим пунктом. При этом подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

**6.5.** Участник долевого строительства, в случае возникновения доплаты в соответствии с пунктом 6.4. настоящего Договора, производит окончательный расчет с Застройщиком до подписания передаточного акта квартиры от Застройщика к Участнику долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и/или уведомления о доплате посредством электронной почты, sms-информирования, с использованием мессенджеров, заказным письмом с уведомлением о вручении.

В случае уведомления Участника долевого строительства о доплате посредством электронной почты, смс-информирования, с использованием мессенджеров, данное уведомление о доплате считается полученным Участником долевого строительства с момента его отправки.

В случае отправки уведомления о доплате заказным письмом с уведомлением о вручении, если оператор почтовой связи заказное письмо о доплате возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в настоящем Договоре, указанное уведомление о доплате считается полученным Участником долевого строительства.

**6.6.** Стоимость Объекта долевого строительства не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Многоквартирного дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Многоквартирного дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, отопления, водоотведения и водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Многоквартирного дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением.

## **Статья 7. Ответственность сторон**

**7.1.** В случае нарушения Застройщиком срока, указанного в п.4.1.2. настоящего Договора, Застройщик по требованию Участника долевого строительства выплачивает неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойку (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**7.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства установленного настоящим Договором срока внесения платежа, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.3.** В случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа Застройщик вправе отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством.

**7.4.** Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по адресу, указанному в настоящем договоре.

**7.5.** В случае расторжения настоящего договора по вине, инициативе Участника долевого строительства, в том числе в связи с нарушением срока внесения платежа, Участник долевого строительства обязуется оплатить

Застройщику убытки в сумме государственной пошлины, уплаченной Застройщиком за государственную регистрацию настоящего договора, а также дополнительных соглашений к нему (в случае заключения таковых), в 10-дневный срок с момента государственной регистрации соглашения о расторжении настоящего договора, на расчетный счет Застройщика, указанный в соглашении о расторжении Договора либо в требовании в случае одностороннего отказа от исполнения Договора. При этом Участник не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

**7.6.** Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается – в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки, должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.

**7.7.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

**7.8.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы.

**7.9.** Понятием обстоятельств непреодолимой силы охватываются внешние и чрезвычайные события, отсутствовавшие во время подписания настоящего Договора и наступившие помимо воли и желания Сторон, действия которых Стороны не могли предотвратить мерами и средствами, которые оправданно и целесообразно ожидать от добросовестно действующей Стороны. К подобным обстоятельствам Стороны относят: военные действия, эпидемии, пожары, природные катастрофы и стихийные бедствия, акты и действия государственных и муниципальных органов, делающие невозможными исполнение обязательств по настоящему Договору в соответствии с законным порядком.

**7.10.** Сторона, для которой исполнение обязательств по настоящему Договору стало невозможным в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента наступления таких обстоятельств письменно и/или по адресу электронной почты известить другую Сторону о наступлении, виде и возможной продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению настоящего Договора. Если о вышеупомянутых событиях не будет своевременно сообщено, Стороны теряют право ссылаться на указанные обстоятельства как на причину невыполнения своих обязательств по настоящему Договору. Достаточным подтверждением обстоятельств непреодолимой силы является письменное свидетельство, выданное соответствующей торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом.

**7.11.** Наступление обстоятельств непреодолимой силы при условии, что приняты установленные меры по извещению об этом других Сторон, продлевает срок выполнения договорных обязательств на период, по своей продолжительности соответствующий продолжительности обстоятельств и разумному сроку для устранения их последствий.

**7.12.** Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 90 (Девяносто) календарных дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения настоящего Договора.

#### **Статья 8. *Особые условия***

**8.1.** До момента государственной регистрации права собственности на переданный Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить в данном помещении работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и/или переустройство, как то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проёмов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в помещении, любые переустройства и/или перепланировки выполняются им за свой счёт после подписания передаточного акта. Перепланировка и/или переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Застройщик не несёт ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, в том числе до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе за последствия указанных действий.

**8.2.** До момента государственной регистрации права собственности на переданный Участнику долевого строительства Объект долевого строительства Участник долевого строительства не вправе проводить в Многоквартирном доме и в данном помещении любые работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы (установка снаружи здания любых устройств и сооружений, остекление лоджий, а также любые другие работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания).

**8.3.** Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, проектной документацией, до заключения настоящего Договора, а также с Разрешением на строительство №21-01-75-2023 от 09.10.2023г., выданным Администрацией города Чебоксары, Выпиской из единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 08.12.2022г., и подлинниками документов, указанных в части 2 ст.20 Федерального закона № 214-ФЗ, а также с другими документами, размещенными в ЕИСЖС, и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию в соответствии с требованиями действующего законодательства. Застройщик имеет право без дополнительного уведомления внести в ходе строительства Многоквартирного дома незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить

строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома будет отвечать требованиям проектной документации.

До ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и подписания Участником долевого строительства передаточного акта на Объект долевого строительства Участник долевого строительства не имеет права вмешиваться в процесс строительства Многоквартирного дома, привлекать других лиц (Подрядчиков) для выполнения отделочных и других работ в Объекте долевого строительства.

**8.4.** В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком, но не более 45 календарных дней со дня составления акта, если не связано с долгосрочной поставкой оборудования.

При отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства Застройщик и Участник долевого строительства указывают в передаточном акте перечень недостатков (дефектов), подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком. Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 45 календарных дней со дня подписания передаточного акта, если не связано с долгосрочной поставкой оборудования. В указанном случае, Участник долевого строительства обязуется предоставить беспрепятственный доступ Застройщику, генеральному подрядчику и субподрядным организациям для устранения недостатков.

В случае непредставления Участником долевого строительства Застройщику (его работникам, генеральному подрядчику и субподрядным организациям) доступа на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства не вправе обращаться в судебном порядке с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, о соразмерном уменьшения цены договора или о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

**8.5.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства на несущие конструкции, фундамент, стены наружные, межквартирные стены, плиты перекрытия, кровлю, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре в ходе приемки Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в разумный срок, указанный в п.8.4. настоящего Договора, после уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

Гарантийный срок на технологическое и на инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в данном Жилом доме.

**8.6.** Гарантийный срок на электросчетчик, счетчик учета потребления воды, счетчик отопления, пожарные оповещатели, прочее инженерное оборудование устанавливается заводом-изготовителем, который указан в паспорте на технические устройства при условии соблюдения инструкции по эксплуатации, указанной в п.4.1.8. настоящего Договора.

Гарантийный срок на регулировку окон составляет один год со дня приемки Объекта долевого строительства либо составления одностороннего передаточного акта.

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

**8.8.** Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие по окончании строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию на безвозмездную передачу магистральных инженерных сетей и объектов транспортной инфраструктуры, предусмотренных проектом, в собственность органов местного самоуправления либо соответствующих эксплуатирующих организаций с целью их дальнейшего обслуживания.

**8.9.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до фактического исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору, а также обязательств Сторон, предусмотренных законодательством РФ, регулирующим участие в долевом строительстве.

Поскольку государственная регистрация настоящего Договора осуществляется на основании заявления Сторон Договора согласно п. 1 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) стороны обязуются в течение 3 (трех) рабочих дней явиться со всеми требующимися документами в Регистрирующий орган и оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего договора. В случае неявки Участника долевого строительства в указанный в настоящем пункте срок для регистрации настоящего Договора Застройщик вправе считать настоящий Договор незаключённым и несвязывающим его какими-либо обязательствами, и вправе будет заключить (и зарегистрировать) аналогичный Договор на данный объект долевого строительства с любым третьим лицом.

**8.10.** Все изменения и дополнения к настоящему Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны сторонами и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости. Приложение к договору является его неотъемлемой частью.

**8.11.** При исполнении Договора стороны руководствуются условиями Договора, приложением к нему, дополнительными соглашениями (в случае заключения таковых).

**8.12.** В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку Застройщиком персональных данных (фамилии, имени, отчества, даты рождения, места рождения, паспортных данных, адреса регистрации, места жительства, гражданства, пола, сведений о семейном положении, номера телефона, адреса электронной почты и т.д.), передачу персональных данных Участника долевого строительства третьей стороне, в том числе государственным (муниципальным) органам власти, организации, осуществляющей управление и эксплуатацию объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, и получение от третьей стороны персональных данных Участника долевого строительства в соответствии с законодательством.

В целях исполнения и реализации прав Участника долевого строительства по настоящему договору, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки (в том числе с использованием мессенджеров), уведомлений по электронной почте, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах строительства, включая sms-рассылки (в том числе с использованием мессенджеров), звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства, Застройщик вправе бессрочно осуществлять сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение, обезличивание, блокирование, уничтожение (обновление, изменение) персональных данных.

Отзыв согласия на обработку персональных данных в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», осуществляется на основании заявления.

**8.13.** Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора, в том, что:

**8.13.1.** Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

**8.13.2.** Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит;

**8.13.3.** Не обладают признаками банкротства, установленными Федеральным законом от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

**8.14.** Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие Застройщику на:

- передачу Уполномоченному банку, предоставляющий/предоставивший целевой кредит на строительство Многоквартирного дома, в залог (ипотеку) земельного участка площадью 6120 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010209:144, на котором ведется строительство Многоквартирного дома;

- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая любые кредитные организации и банки, земельного участка площадью 6120 кв.м. с кадастровым номером 21:01:010209:144, на котором ведется строительство Многоквартирного дома;

- межевание земельного участка, а также его разделение на смежные участки, перераспределение, объединение;

- изменение вида разрешенного использования земельного участка, при условии, что такое изменение не препятствует строительству и вводу в эксплуатацию Многоквартирного дома;

- снятие с кадастрового учета земельного участка, а также постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков;

- регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;

- межевание, изменение границ указанного земельного участка путем его раздела/объединения/перераспределения на земельные участки меньшего (большого) размера, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на данных земельных участках других объектов недвижимости;

- образование земельного участка, в отношении которого у Участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство;

- на внесение изменений в проектную документацию Многоквартирного дома, включая (но не ограничиваясь) изменение используемого материала наружных стен Многоквартирного дома, изменения класса энергоэффективности, архитектурного облика многоквартирного дома (незначительно).

При этом внесение изменений в настоящий Договор в части описания Объекта долевого строительства не требуется. В случае если Застройщиком будут внесены изменения в проектную документацию Многоквартирного дома, Застройщик обязан внести изменения в Проектную декларацию, и разместить эту информацию в соответствии с требованиями действующего законодательства. Стороны считают внесение соответствующих изменений в проектную декларацию достаточным и не требующим подписания отдельного дополнительного соглашения.

**8.15.** О факте изменения информации о проекте строительства, информации о Застройщике, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения в сети Интернет на сайте ЕИСЖС <https://наш.дом.рф/>.

#### Статья 9. Споры

**9.1.** Все разногласия, возникающие между сторонами в связи с исполнением настоящего Договора, подлежат урегулированию путем переговоров.

**9.2.** В случае недостижения соглашения путем переговоров все споры подлежат рассмотрению и разрешению в суде в порядке, установленном действующим законодательством.

Настоящий договор составлен и подписан в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр передается Застройщику, один экземпляр - Участнику долевого строительства.

#### Статья 10. Подписи сторон:

**Застройщик:**

Директор ООО "СЗ "Отделфинстрой"

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ Черкунов А.С.

\_\_\_\_\_ ФИО