

ДОГОВОР № \_ - \_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве 3-х секционного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, расположенного на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Ларина, уч. 11

г. Санкт-Петербург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Дибуновская», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, (ОГРН 1127847361245, ИНН 7802794671), в лице Тимофеева Василия Алексеевича, генерального директора «УК. Первая мебельная фабрика» (ОГРН 1089847322575, ИНН 7802444148), действующего на основании Устава ООО «Дибуновская» от 02.04.2020 (ГРН 2207801894287), решения № 06/12-21 единственного участника ООО «Дибуновская» от 06.12.2021, договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Дибуновская» управляющей компании ООО «УК. Первая мебельная фабрика» от 07.12.2021, решения № 2/08-22 единственного участника ООО «УК. Первая мебельная фабрика» от 02.08.2022, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин (ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_ пол \_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_ паспорт \_\_\_\_\_, выдан «\_\_» \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_ (кем?), код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства \_\_\_\_\_ именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий Договор № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного на земельном участке по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Ларина, уч. 11, далее по тексту - «Договор», о нижеследующем:

**Статья 1. Основные понятия и их толкование.**

**Способы обеспечения обязательств по Договору**

1.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью «Дибуновская» (ОГРН 1127847361245, ИНН 7802794671), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, соответствующее на момент заключения договора требованиям Закона №214-ФЗ, имеющее на праве собственности земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Ларина, уч. 11, кадастровый номер 47:08:0102002:8097, общая площадь 3 769 кв.м., категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование – многоэтажные жилые дома с размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения, и привлекающее денежные средства физических и/или юридических лиц для строительства 3-х секционного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой в соответствии с проектной документацией и на основании полученного разрешения на строительство. Строительно-монтажные работы и функции заказчика могут производиться Застройщиком как собственными силами (при наличии оформленной в соответствии с законодательством РФ разрешительной документации), так и путем привлечения третьих лиц, имеющих допуски саморегулируемых организаций на производство соответствующих видов работ.

1.2. 3-х секционный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (далее – «Объект») – строящийся Объект, расположенный на принадлежащем Застройщику на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 47:08:0102002:8097, общей площадью 3 769 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, улица Ларина, участок №11. Коммерческое название Объекта – Жилой дом «LOVO».

Основные характеристики Объекта:

Вид: многоквартирный жилой дом; назначение: жилое здание; этажность: 16-17, подземных этажей - 1; общая площадь: 19 680,79 кв. м.; материал наружных стен: монолитный железобетон, а также утеплитель - минераловатная плита (согласно теплотехническому расчету) и облицовка фасадной панелью; материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон; класс энергоэффективности: «С+» (нормальный); класс

сейсмостойкости: для Ленинградской области данный показатель не регламентирован в связи с низкой сейсмической активностью региона (СП 442.1325800.2019 не распространяется на здания и сооружения, расположенные в зоне сейсмичностью ниже 7 баллов).

1.3. Участники долевого строительства – граждане и/или юридические лица, денежные средства которых привлечены для долевого строительства Объекта, и у которых, в связи с этим возникают права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в Объекте.

1.4. Объект долевого строительства – каждое из жилых/нежилых помещений (квартир, апартаментов), предназначенных/не предназначенных для проживания (и/или временного проживания), указанных в Приложении №1 к Договору, расположенных в Объекте, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Площади частей жилых/нежилых помещений указаны в Приложении №1 к Договору.

Окончательные площади Объекта долевого строительства определяются по результатам обмеров кадастровым инженером после ввода Объекта, в котором расположен Объект долевого строительства, в эксплуатацию.

Объект долевого строительства не относится к объектам производственного назначения и не предназначен для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг и т.д.).

Участник долевого строительства настоящим гарантирует, что Объект долевого строительства и/или права на Объект долевого строительства приобретаются Участником долевого строительства исключительно в целях личного, домашнего и/или семейного использования.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной площади Объекта долевого строительства и площади по данным обмеров кадастровым инженером в размере не более пяти процентов от указанной площади в соответствии с абз. 2 п. 1.1. ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются несущественными изменениями Объекта долевого строительства.

## **Статья 2. Правовые основания для заключения Договора**

2.1. Основанием для заключения Договора является:

2.1.1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.

2.1.2. 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».

2.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

2.2.1. Зарегистрированного права собственности на земельный участок с кадастровым номером 47:08:0102002:8097, общей площадью 3 769 кв.м., расположенный по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, микрорайон Сертолово-1, улица Ларина, участок №11, что подтверждается записью государственной регистрации права №47:08:0102002:8097-47/168/2023-777 от 20.11.2023 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, осуществленной Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области;

2.2.2. Разрешения на строительство №47-RU47504107-126К-2016 от 15.09.2016г., выданного Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области, Решения от 12.01.2017 о внесении изменений в разрешение на строительство №47-RU47504107-126К-2016 от 15.09.2016г. и Решения от 03.12.2023 о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с переходом прав на земельный участок, права пользования недрами, образованием земельного участка выданных Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области;

2.2.3. Проектной декларации, опубликованной на сайте наш.дом.рф.

## **Статья 3. Предмет Договора**

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

3.2. Состав Объекта долевого строительства и его проектные технические характеристики согласованы Сторонами в Приложении №1, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с тем, что окончательные характеристики Объекта долевого строительства, указываемые в документации кадастрового инженера после ввода Объекта в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в Приложении № 1 к Договору.

3.3. Срок ввода в эксплуатацию (окончания строительства) Объект – не позднее IV квартала 2025 года.

3.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, 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, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

3.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику 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 с одним из участников долевого строительства Объекта.

3.6. Гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, мебели (при наличии), материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

3.7. Участник долевого строительства приобретает право собственности на переданный ему Объект долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Объекта, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и земельный участок, на котором расположен Объект, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта объекты, расположенные на указанном земельном участке.

#### **Статья 4. Порядок передачи объекта долевого строительства**

4.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 5.1.5 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, с предупреждением участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства (далее – «Сообщение») и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Сообщение должно быть направлено Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи Застройщиком Объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, могут быть направлены Участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения Сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в соответствии с п. 4.1 Договора, подписать и предоставить Застройщику:

- Передаточный акт Объекта долевого строительства,
- Требование, предусмотренное п. 5.6 Договора.

В случае неисполнения Участником долевого строительства предусмотренной настоящим пунктом обязанности по подписанию Передаточного акта, либо направлению требования, указанного в п. 5.6 Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.3 Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного в п. 5.1.5 Договора периода) направления Участнику долевого

строительства Сообщения (направляется не менее чем за месяц до установленного Сообщением срока начала передачи и принятия Объекта долевого строительства).

При этом Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно, в любой день по своему усмотрению (до наступления начальной даты периода, указанного в п. 5.1.5 Договора, но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника долевого строительства на досрочную передачу Объекта долевого строительства, о чем уведомляет Участника долевого строительства в Сообщении. При этом при досрочной передаче Объекта долевого строительства Стороны применяют предусмотренный Договором обычный порядок передачи и исполнения, необходимых для передачи обязательств.

4.3. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором 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). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии пунктом 4.1 настоящего Договора 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, или по иным причинам, не зависящим от Застройщика, в том числе в связи с истечением срока хранения заказного письма в почтовом отделении. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по договору в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Передаточного акта при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства следующих работ: установка стояков трубопроводов холодной и горячей воды, установка канализации с отводами для подключения разводки, установка окон, установка входной двери, разводка трубопроводов отопления с установкой приборов отопления, возведение межкомнатных перегородок, а также выполнения иных работ и установки оборудования в случае, если они предусмотрены в Приложении №1 к Договору, либо требования к Застройщику, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Если у Участника долевого строительства имеются претензии непосредственно к качеству отделки и/или комплектации, выполненной в Объекте долевого строительства, Стороны применяют положения п. 4.4 Договора.

4.4. Учитывая достижение Сторонами соглашения, что доказательством надлежащего качества Объекта долевого строительства является полученное Застройщиком разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию (п. 5.1.4 Договора), Участник долевого строительства не вправе уклоняться от подписания Передаточного акта после ввода Объекта в эксплуатацию по причине недостатков отделки и/или комплектации Объекта долевого строительства при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте долевого строительства работ, указанных в абз. 2 п. 4.3 Договора.

4.5. При обнаружении недостатков отделки и/или комплектации Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства и Застройщик одновременно с подписанием передаточного акта Объекта долевого строительства обеспечивают составление Протокола замечаний в порядке, предусмотренном п. 4.6 настоящего Договора, с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в соответствии с абз. 2 настоящего пункта (далее - специалист), отношения по оплате услуг которого регулируются в соответствии с подпунктом 4.7 настоящего Договора.

Под лицом, обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства,

квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.6. Техническое обследование объекта долевого строительства обеспечивается методами визуального и инструментального обследования (далее - осмотр) и осуществляется в следующем порядке:

4.6.1. специалист, участвующий в проведении осмотра, определяется Участником долевого строительства по согласованию с Застройщиком;

4.6.2. Участник долевого строительства и Застройщик обеспечивают свое присутствие и (или) присутствие уполномоченных представителей по месту нахождения объекта долевого строительства в согласованное время для участия в проведении осмотра;

4.6.3. Протокол замечаний составляется в произвольной форме и включает в том числе дату осмотра, фамилию, имя и отчество (при наличии) специалиста, сведения о его квалификации и информацию специалиста о наличии нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства.

4.7. Застройщик возмещает Участнику долевого строительства документально подтвержденные расходы по оплате услуг специалиста только в случае, если специалист согласно Протоколу замечаний подтвердил наличие нарушений установленных требований к качеству объекта долевого строительства

4.8. Застройщик обязан в течение двадцати рабочих дней рассмотреть требования Участника долевого строительства, указанные в Протоколе замечаний, и направить Участнику долевого строительства информацию о реальных сроках устранения замечаний по действительно существующим недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства обязуется обеспечить сотрудникам Застройщика доступ к Объекту долевого строительства для устранения замечаний.

## **Статья 5. Права и обязанности Сторон**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Организовать за счет средств собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование, строительство и ввод Объекта в эксплуатацию в срок, установленный Договором.

5.1.2. Обеспечить разработку проектной документации и выполнение строительных работ в соответствии с действующими нормативами и утвержденным проектом.

5.1.3. Осуществлять постоянный контроль за выполнением строительных работ подрядными организациями, качество строительных работ, а также технический надзор за их выполнением. Застройщик вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика.

5.1.4. Обеспечить приемку работ и ввод Объекта в эксплуатацию в соответствии с установленным порядком, при этом допускается раздельная сдача Объекта по очередям.

Свидетельством исполнения обязательств Застройщика, связанных с постройкой Объекта, качества произведенных работ, качества Объекта долевого строительства, соответствия проекту и СНИП, является оформленное в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию на условиях, предусмотренных п.п. 4.1 - 4.2 Договора, но не ранее выполнения Участником долевого строительства в полном объеме своих обязательств (в том числе, финансовых) по Договору.

5.1.6. Использовать денежные средства Участника долевого строительства, полученные по Договору, только для строительства (создания) Объекта в целях, 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».

5.1.7. Выполнить все необходимые действия и предоставить в орган регистрации прав документы для государственной регистрации Договора в установленном законом порядке, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п. 5.3.7 Договора.

5.1.8. В случае приостановки государственной регистрации Договора в органе регистрации прав, Стороны обязуются привести положения Договора в соответствии с требованиями органа регистрации прав.

5.1.9. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного в п. 3.3 Договора срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об

изменении Договора. Стороны согласились, что в этом случае отношения Сторон регулируются п. 7.3 Договора.

5.1.10. 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.

**5.2. Застройщик имеет право:**

5.2.1. Без специального согласования с Участником долевого строительства, привлекать к участию в строительстве Объекта, любых физических и/или юридических лиц, выделяя им часть нежилой площади из своей доли в Объекте.

5.2.2. Вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию без письменного уведомления Участника долевого строительства.

5.2.3. Досрочно исполнить обязанность по вводу Объекта в эксплуатацию и передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Дополнительное согласие Участника долевого строительства на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

5.2.4. В случае расторжения настоящего Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на Объект долевого строительства, любым физическим или юридическим лицам.

**5.3. Участник долевого строительства обязуется:**

5.3.1. Внести в порядке долевого участия в строительстве Объекта, денежные средства в порядке, предусмотренном ст. 6 Договора, при этом, оплата цены договора должна произойти до ввода Объекта в эксплуатацию.

5.3.2. Участник долевого строительства, получивший Сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного Сообщения.

5.3.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства не проводить в нем работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрических сетей, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.) без согласования с Застройщиком.

5.3.4. Не проводить в Объекте долевого строительства работы, которые затрагивают фасад Объекта и его элементы (в том числе любое остекление, установка снаружи Объекта любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта) без согласования с Застройщиком и/или эксплуатирующей Объект организацией.

5.3.5. После ввода Объекта в эксплуатацию и одновременно с подписанием Передаточного акта Объекта долевого строительства, заключить по форме и с учетом ставок, предложенными эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной Застройщиком, договор на эксплуатацию и техническое обслуживание Объекта долевого строительства, мест общего пользования Объекта и предоставление коммунальных услуг с эксплуатирующей организацией, предложенной Застройщиком, которая будет осуществлять функции по управлению и заниматься эксплуатацией Объекта.

5.3.6. Не вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, с использованием наименования Застройщика и принадлежащих Застройщику, либо используемых им объектов исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны, рекламные материалы, рендеры и логотип Объекта и т.д.).

5.3.7. При подписании Договора предоставить Застройщику все необходимые от Участника долевого строительства документы для государственной регистрации Договора.

5.3.8. В течение действия Договора не обременять каким-либо образом полученные по Договору имущественные права, иначе как 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».

5.3.9. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Сторонами Передаточного акта на Объект долевого строительства Застройщик вправе потребовать, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику затраты по коммунальным платежам, охране, техобслуживанию соразмерно площади Объекта долевого строительства за период, с даты истечения срока на принятие Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и до подписания Сторонами Передаточного акта или составления иного документа о передаче. Компенсация затрат производится в сумме, указанной Застройщиком безналичными денежными средствами путем их перечисления на расчетный счет Застройщика.

5.3.10. Если иное не предусмотрено Договором - не позднее чем в течение десяти рабочих дней с даты подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Передаточного акта в отношении

Объекта долевого строительства – направить в уполномоченный государственный орган регистрации прав все необходимые и достаточные документы для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, и предоставить Застройщику копию расписки указанного выше государственного органа в получении документов на государственную регистрацию, с указанием адреса конкретного структурного подразделения, в которое были направлены документы.

Стороны пришли к соглашению о том, что прекращение Договора его надлежащим исполнением (с момента подписания Передаточного акта) не освобождает Участника долевого строительства от исполнения предусмотренной настоящим пунктом обязанности.

5.3.11. Подписать Передаточный акт в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

5.3.12. Рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в установленные обращением сроки.

5.3.13. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и(или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) до подписания Передаточного акта.

5.3.14. В целях нормальной эксплуатации Объекта в течение 5 (пяти) рабочих дней после регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства заключить договор на управление и обслуживание Объекта», а также на обслуживание прилегающей к Объекту территории.

#### **5.4. Участник долевого строительства имеет право:**

5.4.1. Уступать третьим лицам свои права по Договору в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и 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».

5.4.2. После регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществлять перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами РФ, при этом Застройщик не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Объекта долевого строительства в целом, если Участником долевого строительства в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства были изменены существующие на момент ввода Объекта в эксплуатацию его характеристики.

5.5. Участник долевого строительства не вправе совершать действия, предусмотренные подп. 2 и 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона № 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».

5.6. Потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

5.6.1. если Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий Договора;

5.6.2. если качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;

5.6.3. если Объект долевого строительства построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

5.7. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 5.6 требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично, либо представителем по нотариально удостоверенной доверенности, содержащей соответствующие полномочия;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или требования технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иные обязательные требования, установленные нормативно – правовыми актами, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

5.8. Стороны пришли к соглашению о том, что в случае если Участник долевого строительства имеет замечания непосредственно к отделке и/или комплектации, в том числе неполной комплектации Объекта долевого строительства (при условии фактического выполнения Застройщиком в Объекте

долевого строительства работ, указанных в абз. 2 п. 4.3 Договора), Участник долевого строительства, не направляя Застройщику предусмотренное настоящим пунктом Требование, одновременно подписывает с Застройщиком Передаточный акт и Протокол замечаний (в порядке, предусмотренном п. 4.5 Договора).

5.9. До рассмотрения Застройщиком в порядке, предусмотренном Договором, предъявленного Участником долевого строительства требования, указанного в п. 5.6 Договора, Участник долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов на основании ст. 7 Федерального закона № 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».

5.10. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть перечислены в нотариально удостоверенной доверенности.

## **Статья 6. Цена договора и порядок расчетов**

6.1. Цена Договора по соглашению с Участником долевого строительства определена, как сумма денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика и составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. \_\_\_\_\_ коп., данная сумма НДС не облагается.

Размер оплаты услуг Застройщика составляет 10% от цены договора.

Цена Договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров Объекта долевого строительства кадастровым инженером площадь Объекта долевого строительства (указанная по данным обмеров кадастрового инженера) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной площадью Объекта долевого строительства, установленной в столбце 6 Таблицы, указанной в Приложении №1 к Договору, более чем на пять процентов.

При этом сумма доплаты (Участником долевого строительства) денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта, либо сумма возврата (Застройщиком) денежных средств, определяются исходя из произведения разницы площади Объекта долевого строительства, указанной по данным обмеров кадастровым инженером, и проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в столбце 6 Таблицы, указанной в Приложении №1 к Договору, на стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства, установленную в столбце 9 Таблицы, указанной в Приложении №1 к Договору.

В случае увеличения площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в столбце 6 Таблицы, указанной в Приложении №1 к Договору, Участник долевого строительства обязан внести дополнительно Застройщику денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщика.

В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства более чем на пять процентов от проектной площади Объекта долевого строительства, установленной в столбце 6 Таблицы, указанной в Приложении №1 к Договору, Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства денежные средства в сумме, определенной на основании положений настоящего пункта, в течение 20 (двадцати) рабочих дней с момента заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к Договору.

При этом Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 5 настоящего пункта, без составления дополнительного соглашения к настоящему Договору, с момента получения Застройщиком данных о площади Объекта долевого строительства по данным обмеров кадастровым инженером. Цена Договора считается измененной по основаниям, указанным в абз. 6 настоящего пункта, при составлении и подписании дополнительного соглашения к настоящему Договору между Застройщиком и Участником долевого строительства.

Указанная в настоящем пункте стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства согласована Сторонами, является окончательной, изменению не подлежит и применяется Сторонами исключительно в целях исполнения Сторонами обязательств, предусмотренных настоящим пунктом.

Цена договора включает в себя все, предусмотренные действующим в Российской Федерации законодательством, налоги.

6.2. Денежные средства Участника долевого строительства, оплаченные Участником долевого строительства Застройщику в счет Цены Договора, указанной в п. 6.1 Договора, в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

Обязательства Застройщика считаются полностью исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства в порядке и на условиях, предусмотренных Договором, при этом использование денежных средств, указанных в п. 6.1 Договора, Застройщиком на цели, предусмотренные в соответствии с п. 5.1.6 Договора, определяется



пропорционально привлечённым денежным средствам Участника долевого строительства. В результате у Застройщика может образоваться экономия, которая остаётся в его распоряжении, являясь дополнительным вознаграждением за услуги Застройщика.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в \_\_\_\_\_, с учетом следующего:

- Эскроу - агент: \_\_\_\_\_;
- Депонент: \_\_\_\_\_;
- Депонируемая сумма и срок её внесения: \_\_\_\_\_ рублей в срок до \_\_\_\_\_ г.;
- Бенефициар: ООО «Дибуновская», ОГРН 1127847361245, ИНН 7802794671;
- Срок условного депонирования, не превышающий 6 (шести) месяцев срока ввода Объекта в эксплуатацию: до 30.06.2026 г.

Реквизиты Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в ст. 12 настоящего Договора;

Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в \_\_\_\_\_, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанных \_\_\_\_\_ и размещённых на официальном интернет-сайте \_\_\_\_\_ по адресу: \_\_\_\_\_ (далее – Правила).

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Банку \_\_\_\_\_ настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу; Предоставляя в \_\_\_\_\_ настоящий Договор, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий. Предоставление Депонентом в \_\_\_\_\_ настоящего Договора оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

6.3.1. Цена Договора подлежит уплате Участником долевого строительства в сроки, указанные в Приложении №2 к настоящему Договору.

Цена Договора вносится на счет эскроу \_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_ на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком, Участником долевого строительства и Банком.

6.3.2. Для обеспечения гарантий своевременности оплаты Цены Договора (или суммы 1-го платежа, указанной в Приложении №2) после его государственной регистрации Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) дней с даты подписания настоящего Договора открывает в ПАО «Сбербанк России» безотзывной покрытый банковский аккредитив на сумму Цены Договора \_\_\_\_\_ рублей (или суммы 1 - го платежа в размере \_\_\_\_\_ рублей), указанной в Приложении № 2 на следующих условиях:

- Банк-Эмитент и Исполняющий Банк по аккредитиву – \_\_\_\_\_;
- Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.
- Валюта аккредитива – российские рубли;
- Вид аккредитива – безотзывный, покрытый
- Срок действия аккредитива – до « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ года.
- Срок предоставления в Исполняющий Банк документов, подтверждающих выполнение всех условий аккредитива – в течение срока действия аккредитива;
- Условия исполнения – без акцепта Застройщика или уполномоченного лица;
- Назначение платежа: перечисление суммы аккредитива на счёт эскроу Участника долевого строительства \_\_\_\_\_;
- способ извещения Застройщика об открытии аккредитива – письмом Исполняющего Банка, врученным под расписку Застройщику лично или уполномоченному им на то лицу, либо направленным по электронной почте на адрес: \_\_\_\_\_;
- исполнение аккредитива производится Исполняющим банком путем перечисления денежных средств на счёт эскроу Участника долевого строительства \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_;

Расходы по открытию аккредитива несёт Участник долевого строительства.

Перечень и характеристики документов, предоставляемых в Исполняющий Банк для раскрытия (исполнения) аккредитива и осуществления платежа по нему:

- оригинал или нотариально заверенная копия Договора № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ года с отметкой о его государственной регистрации.

- лицо, предоставляющее в Исполняющий Банк документы для раскрытия (исполнения) аккредитива – Застройщик.

Срок действия аккредитива может быть продлён Сторонами на основании письменного соглашения.

6.4. Денежные средства должны оплачиваться в рублях, в размере, сроки и в порядке, указанные в п. 6.1, 6.3 Договора. Обязанность Участника долевого строительства по внесению денежных средств считается исполненной с момента зачисления денежных средств, указанных в п. 6.1 Договора, на Счет эскроу в полном объеме (после государственной регистрации Договора).

6.5. Внесенные на Счет эскроу денежные средства не позднее 10 (десяти) рабочих дней после представления Застройщиком способом, предусмотренным договором эскроу, уполномоченному банку Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», этой информации перечисляются Эскроу-агентом Застройщику либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа).

### **Статья 7. Особые условия**

7.1. Уступка прав (требований) по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора только после уплаты Участником долевого строительства цены (п. 6.1 Договора) Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства и до момента передачи Объекта долевого строительства, в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ и 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».

7.2. Застройщик осуществляет передачу Договора для государственной регистрации, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по п. 6.1, 6.3 и 6.3.2 Договора и получения Застройщиком от \_\_\_ уведомления об открытии аккредитива в соответствии с пунктом 6.3.2 Договора, а также при условии предоставления Застройщику Участником долевого строительства соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов.

Если Участник долевого строительства не представит Застройщику такую доверенность либо не откроет в Банке аккредитив на сумму Цены Договора (или суммы 1-го платежа), указанной в Приложении №2 к настоящему Договору в срок, указанный в Договоре, а также если в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора в адрес Застройщика не поступит уведомление Банка-эмитента об открытии аккредитива - настоящий Договор считается незаключённым.

Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о том, что им не были совершены действия, указанные в данном пункте, в связи с чем подлежат применению положения абзаца 2 настоящего пункта.

7.3. Сроки завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию также могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки.

Стороны согласились, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Объекта в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

7.4. Услуги по организации государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, организации государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства не являются предметом Договора и не оказываются Застройщиком Участнику долевого строительства.

При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно – правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа регистрации прав для государственной регистрации Дополнительных соглашений к Договору, государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе, расходы по изготовлению органом технической инвентаризации кадастровых и/или технических паспортов, расходы

по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в цену Договора не включены и оплачиваются Участником долевого строительства отдельно.

Участник долевого строительства обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае, если Застройщик понес данные расходы - Участник долевого строительства обязан их возместить в течение пяти рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика.

Участник долевого строительства дает согласие и поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника долевого строительства внешние инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), внешние инженерные сети Объекта поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта, как общее имущество и передаются Застройщиком по акту приема-передачи, для учёта и эксплуатации эксплуатирующей организации.

7.5. Все вопросы, не урегулированные Сторонами в Договоре, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.6. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие разногласия и споры, связанные с исполнением Договора, путем переговоров. Стороны по взаимному согласию решили, что в случае возникновения судебных споров, вытекающих из отношений по Договору, то все исковые требования Сторон друг к другу рассматриваются в суде в соответствии с действующим законодательством.

При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство Российской Федерации.

7.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельных участков, на которых осуществляется строительство Объекта, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Объекта, в состав которого входит Объект долевого строительства. В случае необходимости, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником долевого строительства соответствующего требования Застройщика.

7.8. Участник долевого строительства подтверждает, что он согласен на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) и иных необходимых действий по земельным участкам, на которых осуществляется строительство Объекта, в соответствии со схемой расположения земельных участков по усмотрению Застройщика, в соответствии со ст.11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, и на совершение Застройщиком, в том числе от имени Участника долевого строительства, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности и/или прав аренды в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости.

При получении Участником долевого строительства требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика.

При этом Застройщик обязуется предоставить новый предмет залога – земельный участок, сформированный непосредственно под Объектом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

7.9. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством РФ. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, если Передаточный акт Объекта долевого строительства не был подписан в установленный Договором срок по вине Участника долевого строительства, в том числе ввиду несоблюдения Участником

долевого строительства срока приемки, установленного Договором или ввиду невнесения Участником долевого строительства полной цены Договора в сроки, установленные Договором.

7.10. Участник долевого строительства даёт Застройщику свое согласие и признает его право на изменение проектной документации в части увеличения/уменьшения площади Объекта, изменения проектных решений части Объекта или полностью, изменения иных проектных решений, вносимых в ходе строительства Объекта, в том числе с дополнительным проведением экспертизы проектной документации Объекта, получением экспертизы проектной документации, и связанным в связи с этим получением нового разрешения на строительства взамен существующего на момент заключения настоящего Договора, при условии, что такие изменения не будут влиять на параметры Объекта долевого строительства, на его назначение и на потребительские качества Объекта долевого строительства.

7.11. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

### **Статья 8. Ответственность Сторон**

8.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

8.2. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. Стороны подписанием настоящего Договора подтверждают, что в соответствии с требованиями ст. 13.3 Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции» принимают все возможные меры по предупреждению коррупции, в том числе при исполнении настоящего Договора. При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Стороны, их аффилированные лица, работники или посредники (в случае наличия таковых) не выплачивают, не предлагают выплатить и не разрешают выплату каких-либо денежных средств или ценностей, прямо или косвенно, любым лицам для оказания влияния на действия или решения этих лиц с целью получить какие-либо неправомерные преимущества или достичь иные неправомерные цели. Стороны отказываются от стимулирования каким-либо образом работников друг друга, в том числе путем предоставления денежных сумм, подарков, безвозмездного выполнения в их адрес работ (услуг) и другими, не поименованными здесь способами, ставящими работника в определенную зависимость и направленным на обеспечение выполнения этим работником каких-либо действий в пользу стимулирующей его стороны. В случае возникновения у одной из Сторон подозрений, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта, указанная Сторона обязуется уведомить другую Сторону в письменной форме. В письменном уведомлении Сторона обязана сослаться на факты и/или предоставить материалы, достоверно подтверждающие или дающие основание предполагать, что произошло или может произойти нарушение каких-либо положений настоящего пункта любой из Сторон, аффилированными лицами, работниками или посредниками. Сторона, нарушившая обязательства по соблюдению требований, предусмотренных настоящим пунктом, несёт ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

### **Статья 9. Форс-мажор**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, взятых на себя по Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, наступление которых Сторона, не исполнившая свои обязательства полностью или частично, не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными средствами.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся: восстание, эпидемии, землетрясения, наводнения, эмбарго, изменения в законодательстве, вновь изданные акты и/или решения органов государственной власти или органов местного самоуправления, решения градостроительно – земельной

комиссии, действия/ бездействие органов государственной власти или органов местного самоуправления, препятствующие одной из Сторон исполнять свои обязательства по Договору, что освобождает ее от ответственности за неисполнение этих обязательств, и другие события, попадающие под понятие непреодолимой силы.

9.3. При наступлении указанных в п. 9.2 Договора обстоятельств Сторона по Договору, для которой создалась невозможность исполнения её обязательств, должна в течение десяти рабочих дней известить о них в письменном виде другую Сторону, с представлением доказательств наступления обстоятельств непреодолимой силы.

9.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 9.2 Договора срок выполнения Стороной обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

Если наступившие обстоятельства, указанные в п. 9.2 Договора и их последствия продолжают действовать более трех месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора либо его расторжения.

### **Статья 10. Изменение и расторжение Договора**

10.1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или полномочными представителями Сторон, соответствуют применимым законодательным и иным нормативным актам и зарегистрированы в установленном порядке в Росреестре.

10.2. Все изменения и дополнения к Договору являются его неотъемлемой частью.

10.3. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон.

10.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, по основаниям, предусмотренным п. 1, п. 3 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.5. В случае нарушения Участником долевого строительства условий оплаты, установленных п. 6.3 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, что влечёт его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в ст. 13 Договора почтой или телеграммой.

С даты прекращения Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Объекта долевого строительства с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Объекта долевого строительства (прав на Объект долевого строительства).

10.6. В случае отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, установленным Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов или иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

### **Статья 11. Срок действия Договора**

11.1. Положения Договора становятся обязательными для Сторон с момента его подписания. Договор считается заключенным с даты его государственной регистрации в государственных органах регистрации прав, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору.

### **Статья 12. Заключительные положения**

12.1. Обо всех изменениях в платёжных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга, при этом Участник долевого строительства уведомляет Застройщика по адресу, указанному в Договоре, а Застройщик осуществляет уведомление Участника долевого строительства через опубликование сообщения на сайте            Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

Если иное прямо не предусмотрено Договором и/или законодательством РФ, почтовые уведомления, сделанные Сторонами друг другу, считаются полученными адресатами по истечении 20 (Двадцать) календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 13 Договора.

Стороны пришли к соглашению о том, что если иное не предусмотрено законодательством РФ и/или Договором уведомления Застройщиком Участника долевого строительства осуществляются через опубликование сообщений и документов на сайте \_\_\_\_\_ без направления Участнику долевого строительства каких – либо дополнительных сообщений. Участник долевого строительства самостоятельно осуществляет контроль за обновлением информации, размещенном на вышеуказанном сайте.

12.2. Все Приложения и дополнения к Договору являются его неотъемлемыми частями.

12.3. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора Застройщиком и Участником долевого строительства любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

Все вопросы неурегулированные Договором будут разрешаться Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 5 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

При этом Участник долевого строительства выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования Участника долевого строительства через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника долевого строительства.

12.5. Участник долевого строительства подтверждает, он ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Объекта, а также о том, что уведомлен и ознакомлен Застройщиком надлежащим образом о способах обеспечения обязательств по Договору.

12.6. Стороны пришли к соглашению о том, что если положения Договора будут противоречить Федеральному закону №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны будут руководствоваться указанным законом в той его редакции, которая действовала на момент заключения Договора.

12.7. Стороны пришли к соглашению о том, что, если в тексте Договора будут выявлены технические ошибки и/или опечатки, Стороны, при их толковании, будут исходить из здравого смысла с учетом цели Договора и содержания других положений Договора.

12.8. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства и один - для уполномоченного органа регистрации прав.

#### **Приложения:**

Приложение №1 - План Объекта долевого строительства;

Приложение №2 – График платежей.

Приложение №3 – Передаточный акт Объекта долевого строительства (ФОРМА).

### **13. Адреса и подписи сторон**

#### **Застройщик:**

**ООО «Дибуновская»**

Юридический адрес: 194100, г. Санкт-Петербург,

ул. Кантемировская, д. 37, лит. А, офис 3.41

ОГРН 1127847361245, ИНН 7802794671

КПП 780201001, р/с 40702810722500000753

в ПАО «БАНК УРАЛСИБ»

БИК 044030706, кор/с 30101810800000000706

#### **Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения:  
\_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, гражданство:  
Российская Федерация, паспорт: \_\_\_\_\_,  
дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, выдан:  
\_\_\_\_\_, код  
подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный по

адресу:

СНИЛС:

ИНН:

Адрес фактического проживания направления и  
почтовой корреспонденции:

**Электронная почта:**

Телефоны для связи:

Генеральный директор  
«УК. Первая мебельная фабрика»

\_\_\_\_\_ /Тимофеев В.А./

\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_./

**П Л А Н**

**Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства – помещение - нежилое, кладовая, расположенное в Объекте, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, имеющее следующие проектные характеристики:

№ п/п	Подъезд	Этаж	Условный (проектный) №	Количество частей помещения	Проектная площадь, кв.м	Приведенная пл. балкона/лоджия (м.кв.)	Строительные оси	Стоимость одного кв.м., руб.	Стоимость Объекта долевого строительства, руб.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
									_____	
									_____	
			<b>Итого:</b>							_____
									_____	

План Объекта долевого строительства и его местоположение в жилом доме  
(ГРАФИКА)

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ / Тимофеев В.А. /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

м.п.



### Техническое состояние, комплектация и отделка

Количество этажей	17 (включая паркинг)
Высота потолков	1 эт – 3.32м; 2 эт -3.02м; 3 эт -2.69м ; 4 -16 эт – от 2,72м.
Несущие конструкции здания	Монолитные железобетонные.
Конструкции наружных стен	Монолитные железобетонные стены и стены из газобетонных блоков D500 625x250x200.
Межкомнатные перегородки	Межкомнатные перегородки и для с/у - СКЦ - 80мм. В квартирах, где санузел граничит с жилой комнатой - двуслойная кладка из СКЦ 80 мм с воздушным зазором 40 мм.
Полы	Жилые помещения, коридоры и кухни - без финишной отделки (ц/песчаная стяжка). Межквартирные коридоры, вестибюли, - керамогранит окрашенный в массе. Вспомогательные помещения МОП – керамическая плитка. Лестничные площадки и лестничные марши (лестничные марши без облицовки плиткой) - на монолитных поверхностях - керамогранит. Полы технических помещений - керамогранит.
Окна квартир, витражные конструкции лоджий	Оконные блоки - из профилей ПВХ с двухкамерным стеклопакетом. Витражные конструкции лоджий - холодное остекление на основе алюминиевых профилей. Прозрачное заполнение от уровня подоконника окна жилого дома и выше с установкой метал. ограждения на высоте 1200 мм от уровня пола.
Двери	В МОП - металлические двери. Во входных группах со стороны улицы светопрозрачные двери в металлическом каркасе. Квартирные входные – металлические.
Мусоропровод	наружный
Лифты	Лифты электрические пассажирские ALEXLIFT модель ALPMRL
Электроснабжение	Распределение электроэнергии на этажах с жилыми квартирами от распределительных этажных щитов с автоматическими выключателями и отсеком для слаботочных устройств. Для электроснабжения встроенных помещений в электрощитовой предусмотрен силовой распределительный щит ЩРА и вводно-распределительное устройство с узлом учета электроэнергии, питающееся от существующего ЩРА.
Водоснабжение	Системы разводки - централизованные, магистрально-стоячковые с коллекторными узлами в МОП. Предусматриваются отдельные системы горячего и холодного водоснабжения жилых и встроенных помещений. Источник горячего водоснабжения – ИТП здания. Без установки смесителей, ванн, раковины, моек, унитазов, без разводки горячего и холодного водоснабжения. Установка полотенцесушителей предусматривается в ванных комнатах на подающих стояках
Канализация	Магистраль, стояки и разводка к приборам из полимерных труб с установкой под перекрытием этажей противопожарных муфт.
Отопление	Жилые помещения: Двухтрубная вертикальная однозонная система отопления, с прокладкой стояков в МОП с дальнейшей горизонтальной разводкой от поквартирных коллекторов, установленных в МОП. Отопительные приборы - стальные радиаторы с нижним подключением, с установкой термостатического вентиля (без термостатических элементов) на каждом приборе. Встроенные помещения: Система отопления – независимая, через теплообменники в ИТП. Автостоянка: Воздушное отопление, совмещенное с приточной вентиляцией, путем перегрева приточного воздуха.
Вентиляция. Кондиционирование.	Вентиляция жилых помещений естественная приточно-вытяжная с помощью приточных клапанов Airbox (или аналог) в составе оконных конструкций.

	В квартирах студиях дополнительно предусмотреть стеновые клапаны ДОМВЕНТ (или аналог).
Диспетчеризация	Диспетчеризация инженерного оборудования
Домофония	будет предусмотрен СКУД
Телевидение, телефон, интернет	Обеспечена возможность подключения телевидения, стационарного телефона и высокоскоростного интернета в квартирах
Охранные системы	будет решено на стадии рабочего проектирования

Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные по качеству материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ /Тимофеев В.А. /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**М.П.**

к Договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве  
от \_\_.\_\_.202\_\_ г.

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

Дата, до наступления которой (включительно) должны быть перечислены денежные средства на счет Эскроу	Размер денежных средств, подлежащих перечислению, в рублях
1- й платёж: до _____	_____ ( _____ ) рублей

**Застройщик**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ / Тимофеев В.А. /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.

Передаточный акт  
объекта долевого строительства  
(ФОРМА)

г. Санкт-Петербург

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20---- г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Дибуновская»**, являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, (ОГРН 1127847361245, ИНН 7802794671), в лице Тимофеева Василия Алексеевича, генерального директора «УК. Первая мебельная фабрика» (ОГРН 1089847322575, ИНН 7802444148), действующего на основании Устава ООО «Дибуновская» от 02.04.2020 (ГРН 2207801894287), решения № 06/12-21 единственного участника ООО «Дибуновская» от 06.12.2021, договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа ООО «Дибуновская» управляющей компании ООО «УК. Первая мебельная фабрика» от 07.12.2021, решения № 2/08-22 единственного участника ООО «УК. Первая мебельная фабрика» от 02.08.2022, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» с другой стороны, вместе именуемые «Стороны» подписали настоящий Передаточный акт объекта долевого строительства к Договору № \_\_\_\_\_ (далее по тексту **Договор**) о нижеследующем:

1. « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г Застройщик передал, а Участник долевого строительства принял объект долевого строительства \_\_\_\_\_ помещение в жилом доме по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Сертоловское городское поселение, г. Сертолово, мкр-н Сертолово-1, ул. Ларина, уч. 11, в соответствии с фактическими данными ведомости помещений и их площадей (далее по тексту **Ведомость**), выданной \_\_\_\_\_:

Строительный № помещения	Фактический № помещения	Эта ж.	Общая проектная площадь помещения по договору, м <sup>2</sup>	Общая площадь помещения по Ведомости, м <sup>2</sup>	Кол-во комнат	Жилая площадь помещения по Ведомости, м2	Площадь лоджий, балконов, террас с понижающим коэфф. по Ведомости, м2	Общая проектная приведенная площадь помещения, м2	Общая приведенная площадь помещения по Ведомости, м2

2. Застройщик подтверждает, что Участник долевого строительства полностью оплатил Цену Договора в размере \_\_\_\_\_.
3. Стороны не имеют друг к другу каких-либо финансовых и иных претензий по Договору.
4. Участник долевого строительства подтверждает отсутствие претензий по техническому состоянию квартиры.
5. Застройщик исполнил обязанность по передаче Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, о сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий в

- соответствии с Договором.
6. Со дня получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту Участник долевого строительства обязан оплачивать коммунальные услуги, а также обязан нести расходы по содержанию объекта долевого строительства, включающие в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.
  7. Одновременно с объектом долевого строительства Застройщик передал Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства принял два комплекта ключей от Объекта долевого строительства
  8. С момента подписания настоящего Передаточного акта обязательства Застройщика по Договору долевого строительства считаются исполненными.
  9. С момента подписания настоящего Передаточного акта Участник долевого строительства несет полную ответственность за Объект долевого строительства, в том числе за повреждение Объекта долевого строительства и за ущерб, причиненный владельцам иных объектов долевого строительства, МОПам, Многоквартирному дому в целом, лицами привлеченными Участниками долевого строительства для производства отделочных работ или переустройства (перепланировки) Объекта долевого строительства лицами
  10. Настоящий Передаточный акт составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Застройщик

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_./