**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_**

**участия в долевом строительстве**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Иркутск | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Зет Хаус»** **(сокращенное наименование ООО СЗ «Зет Хаус»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Савченко Евгения Владимировича, действующего на основании Устава Общества, с одной стороны, и

|  |
| --- |
| **гр. РФ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, |

Именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве, именуемый в дальнейшем «Договор», о нижеследующем:

1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
   1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости: «Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан г. Иркутска. 3 этап строительства», именуемый в дальнейшем «Объект недвижимости», и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства в собственность помещение в указанном Объекте недвижимости, именуемое в дальнейшем «Объект долевого строительства», описание которого содержится в пунктах 1.4., 1.5. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором, уплатить Застройщику цену настоящего Договора и принять Объект долевого строительства в собственность по акту приёма-передачи, именуемому в дальнейшем «Акт приема-передачи», «Передаточный акт».
   2. Строительство Объекта недвижимости ведется на основании разрешения на строительство №38-36-14-2023 от 23.06.2023 г., выданного отделом выдачи разрешительной документации департамента реализации градостроительной политики Комитета по градостроительной политике администрации г. Иркутска. Участник долевого строительства уведомлен, что в случае внесения Застройщиком изменений в проектную документацию, Застройщик вправе обратиться в Комитет по градостроительной политике администрации г. Иркутска с целью внесения изменений в разрешение на строительство. В этом случае дата выдачи разрешения на строительство, указанная в настоящем пункте, может быть изменена, на что не требуется какого-либо дополнительного согласия Участника долевого строительства и что не является отступлением от условий настоящего Договора.
   3. Местоположение Объекта недвижимости: Иркутская область, город Иркутск, улица Гражданская, кадастровый номер земельного участка: 38:36:000009:27892.
   4. Описание Объекта недвижимости:

1.4.1. Жилой многоквартирный дом №3;

1) количество этажей: 14;

2) общая площадь здания: 20880,55 кв.м.;

3) Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

4) материал перекрытий: монолитный железобетон;

5) класс энергетической эффективности: В, класс энергосбережения: В+;

6) сейсмостойкость: 8 баллов;

1.5. Объектом долевого строительства является помещение, имеющее следующие основные характеристики:

1) назначение – нежилое помещение для коммерческого использования;

2) этаж – 1;

3) условный номер в соответствии с проектной декларацией – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

4) площадь – \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

7) площадь административного помещения – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;

8) площадь помещений вспомогательного использования – \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;

* 1. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение Объекта долевого строительства на этаже определены в Схеме расположения Объекта долевого строительства на этаже и планировочном решении Объекта долевого строительства (нежилое помещение) с условным номером № \_\_\_\_\_\_\_\_, являющимся Приложением №1 к Договору.
  2. Отделка Объекта долевого строительства осуществляется в соответствии со Стандартом постройки и техническим описанием Объекта долевого строительства, являющимся Приложением № 3 к настоящему Договору.
  3. Проектная декларация, включая информацию о Застройщике, информация о проекте строительства и иная информация, подлежащая раскрытию Застройщиком, опубликована на сайте Застройщика, на сайте <https://наш.дом.рф> с ежемесячным обновлением, а также представлена для ознакомления Участнику долевого строительства на бумажном носителе при подписании настоящего Договора. Подписание настоящего договора Участником долевого строительства произведено после ознакомления с проектной декларацией (с изменениями и дополнениями на дату подписания настоящего Договора).
  4. Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта недвижимости и является ориентировочной. После проведения технического учета и инвентаризации Объекта недвижимости, площадь Объекта долевого строительства может измениться, по сравнению с указанной в п. 1.5 настоящего Договора, что является основанием для проведения между Сторонами взаиморасчетов в соответствии с правилами настоящего Договора.
  5. Окончательная площадь Объекта долевого строительства, а также другие технические характеристики, такие как номер Объекта долевого строительства, уточняются по данным технической инвентаризации/кадастрового учета и фиксируются Сторонами в Передаточном акте. Указанное расхождение не признается Сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или к появлению недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства.
  6. Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик организует строительство на земельном участке с кадастровым номером 38:36:000009:27892, площадью 12 190 кв. м, с разрешенным использованием: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: Иркутская область, г. Иркутск, ул. Гражданская, именуемом в дальнейшем «Земельный участок», который находится в залоге ПАО Сбербанк в счет обеспечения обязательств Застройщика как получателя проектного финансирования на строительство Объекта недвижимости.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Договора составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** Цена Договора является фиксированной и пересчету в одностороннем порядке не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 2.5 настоящего Договора.
   2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в соответствии с Графиком платежей, приведенным в Приложении № 2 к настоящему Договору.
   3. Площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площадей всех частей нежилого помещения и составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м. Цена Договора включает в себя расходы на строительство Объекта долевого строительства и вознаграждение Застройщика и определяется как произведение площади Объекта долевого строительства и договорной стоимости 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства.
   4. Участник долевого строительства уплачивает цену Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого за 1 (Один) рабочий день или в день подписания настоящего Договора в уполномоченном банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, в целях их перечисления Застройщику, в порядке и на условиях, предусмотренных Приложением №2 к настоящему Договору.
   5. Площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.5. Договора, является строительной и может быть изменена в процессе строительства. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащей оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства на основании данных проведенной технической инвентаризации. При этом изменение оплачиваемой площади Объекта долевого строительства до 1 кв.м включительно является незначительным и не может служить основанием для изменения цены Договора. В случае изменения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м от указанной в п. 1.5. Договора, цена Договора изменяется из расчета стоимости квадратного метра, действующей на момент заключения Договора, умноженной на величину фактического изменения свыше 1 кв.м площади Объекта долевого строительства к доплате либо возврату.
   6. Оплата цены Договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации Договора, путем перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Участник долевого строительства уведомлен, что внесение денежных средств по настоящему Договору возможно только после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области.
   7. Доплата цены Договора производится Участником долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика об увеличении площади Объекта долевого строительства, но в любом случае не позднее дня, предшествующего дню подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
   8. В случае перечисления/внесения Участником долевого строительства денежных средств, предусмотренных п. 2.1 настоящего Договора, а именно, перечисление/внесение денежных средств по договору, незарегистрированному в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области, и привлечения в связи с этим Застройщика к ответственности согласно законодательству РФ, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику убытки в размере сумм штрафов, взысканных с Застройщика за нарушение требований законодательства об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Убытки возмещаются Участником долевого строительства в течение 10 (Десяти) дней с момента направления Застройщиком требования с приложением подтверждающих документов. Сообщение может быть направлено Застройщиком посредством почтовой, телефонной, электронной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от Застройщика. В случае отказа Участника долевого строительства от добровольной уплаты штрафа, Застройщик взыскивает штраф в судебном порядке с отнесением всех судебных расходов на Участника долевого строительства.
   9. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.
   10. Расходы на перечисление денежных средств на счет эскроу, оплату соответствующей части государственной пошлины за регистрацию Договора, оформление доверенностей, нотариального согласия супруга/супруги, на регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и иные подобные расходы, прямо или косвенно связанные с исполнением настоящего Договора, осуществляются за счет собственных средств Участника долевого строительства и не входят в цену Договора.
   11. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных Разделом 2 настоящего Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном 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», о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком в адрес Участника долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.
   12. С даты государственной регистрации расторжения Договора по основанию, предусмотренному п. 2.11 Договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении данного Объекта долевого строительства новый Договор.
   13. Стороны согласовали, что оставшиеся в распоряжении Застройщика после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, превышающие фактические затраты Застройщика на строительство Объекта недвижимости, являются вознаграждением Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежат.
2. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**
   1. **Застройщик обязуется:**
      1. Осуществить своими силами или с привлечением третьих лиц (подрядчиков) строительство Объекта недвижимости, включая выполнение всех работ, предусмотренных проектной документацией.
      2. Получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости не позднее «30» июня 2026 года. Застройщик имеет право на досрочное завершение строительства Объекта недвижимости и досрочную передачу Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приемки Объекта долевого строительства.
      3. Передать Объект долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Разделом 4 настоящего Договора.
      4. Заказать и оплатить изготовление технического плана на Объект недвижимости. Застройщик не обязан передавать Участнику долевого строительства технический план на Объект недвижимости, технический и/или кадастровый паспорт на Объект недвижимости и/или Объект долевого строительства. В случае необходимости получения Участником долевого строительства указанных документов Участник долевого строительства обращается в уполномоченный орган за свой счет.
      5. Произвести перерасчет уплаченной Участником долевого строительства цены Договора в случае фактического уменьшения площади Объекта долевого строительства более, чем на 1 кв.м от указанной в п. 1.5 настоящего Договора. Окончательная информация о площади Объекта долевого строительства, подлежащей оплате по Договору, определяется после фактического окончания строительства, на основании данных проведенной технической инвентаризации.
      6. Сумма денежных средств, подлежащая возврату Участнику долевого строительства, отображается в уведомлении о готовности Объекта долевого строительства. Изменённая цена Договора, сумма денежных средств, подлежащая возврату Участнику долевого строительства, и срок возврата денежных средств отображаются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. Возврат денежных средств Участнику долевого строительства производится Застройщиком в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения Застройщиком заявления Участника долевого строительства с банковскими реквизитами Участника долевого строительства для возврата денежных средств.
      7. В случае, если передача Объекта долевого строительства не может быть осуществлена в срок, предусмотренный п. 4.1. Договора, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и проект соглашения об изменении Договора.
      8. Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, на государственную регистрацию в установленном законом порядке.
   2. **Участник долевого строительства обязуется:**
      1. Оплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору в соответствии с положениями Раздела 2 Договора.
      2. Предоставить Договор и дополнительные соглашения к нему, в случае их заключения, на государственную регистрацию в установленном законом порядке.
      3. Произвести доплату цены Договора Застройщику, в случае фактического увеличения площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м от указанной в п. 1.5. Договора, на основании данных проведенной технической инвентаризации. Изменённая цена Договора отображается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.
      4. В течение срока, предусмотренного п. 4.3. настоящего Договора, принять от Застройщика по Акту приема-передачи Объект долевого строительства.
      5. В течение 3 (Трех) месяцев с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства обратиться в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области за государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства.
      6. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи в разумный срок заключить договоры с поставщиками коммунальных услуг для обеспечения Объекта долевого строительства коммунальными услугами и нести расходы на содержание и ремонт Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание и ремонт общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.
      7. Уклонение Участника долевого строительства от заключения договоров, указанных в п. 3.2.6. Договора, в том числе в связи с отсутствием государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по несению расходов на содержание и ремонт Объекта долевого строительства, а также расходов на содержание и ремонт общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле Участника долевого строительства в праве общей собственности на это имущество.
      8. Уведомлять Застройщика об изменении своих данных, указанных в Договоре (Ф.И.О., паспортные данные, адрес, телефон и т.д.) в десятидневный срок со дня наступления такого события. Участник долевого строительства несет все риски неполучения сообщений, уведомлений, предусмотренных настоящим Договором, в случае сообщения недостоверных контактных данных и (или) несвоевременного уведомления Застройщика об их изменении.
   3. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, установленном действующим законодательством РФ, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, указанных в проектной документации по строительству объекта, при условии что площадь Объекта долевого строительства не будет изменена более чем на 5% (пять процентов), по сравнению с указанной в п. 1.5. Договора.
   4. Застройщик не вправе вносить в проектную декларацию Объекта недвижимости изменения относительно уполномоченного банка, в котором должны открываться счета эскроу для осуществления расчетов по настоящему Договору.
   5. Участник долевого строительства вправе на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации уступить права требования по настоящему Договору другому лицу при одновременном выполнении следующих условий:
      1. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору другому лицу допускается после уплаты им цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долевого строительства долга по настоящему Договору на другое лицо в соответствии с пунктом 1 ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, при условии предварительного письменного согласования договора (соглашения) уступки права требования по настоящему Договору с Застройщиком.
      2. Уступка Участником права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
      3. Участник долевого строительства обязан совместно с новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Иркутской области в срок, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав, передать Застройщику оригинал такого договора, а также предоставить достоверные данные, реквизиты нового участника долевого строительства. Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства несут риск наступления негативных последствий, связанных с ненадлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора.
      4. В случае заключения Участником долевого строительства договора уступки права требования по настоящему Договору, к новому участнику долевого строительства в полном объеме переходят все права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и приложениями к нему.
3. **ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**
   1. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 6 (Шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но не позднее «30» декабря 2026 г., при условии полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора. Застройщик вправе после фактического получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости исполнить обязанность по передаче Объекта долевого строительства досрочно.
   2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до даты начала передачи объектов долевого строительства, направляет Участнику долевого строительства уведомление о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства нарочно.
   3. Участник долевого строительства, получивший уведомление, указанное в п. 4.2 настоящего Договора, обязан приступить к его принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения уведомления.
   4. Стороны признают, что исполнение Застройщиком обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства является встречным по отношению к исполнению Участником долевого строительства обязательства по уплате цены Договора в полном объеме. В случае, если оплата цены Договора Участником долевого строительства произведена не полностью, Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, в течение 6 (Шести) месяцев с момента полной оплаты цены Договора, что не является просрочкой передачи Объекта долевого строительства.
   5. Участник долевого строительства обязан в срок, предусмотренный настоящим разделом Договора, с участием представителя Застройщика осмотреть и принять Объект долевого строительства. Передача [Объекта долевого строительства](#sub_2012) Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства.
   6. В случае обнаружения в процессе приемки недостатков Объекта долевого строительства, которые не являются существенными, то есть позволяют использовать Объект долевого строительства в соответствии с согласованными в Договоре условиями, представляют собой косметические дефекты — сколы, царапины, вмятины, отверстия и т.п. и не связаны с отступлением от условий Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, Стороны подписывают одновременно Акт приема-передачи Объекта долевого строительства и акт об устранении недостатков Объекта долевого строительства. В случае передачи комплекта ключей от входной двери от Застройщика Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства в обязательном порядке предоставляет Застройщику доступ на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков.
   7. В случае обнаружения в процессе приемки Объекта долевого строительства того, что Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) иных обязательных требований, установленных в национальных стандартах и сводах правил, применение которых, согласно Постановлению Правительства РФ от 04.07.2020 N 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» является обязательным, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта об устранении недостатков и отказаться от подписания Акта приема-передачи [Объекта](#sub_2012) долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в установленный таким актом об устранении недостатков срок. В случае передачи комплекта ключей от входной двери от Застройщика Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства в обязательном порядке предоставляет Застройщику доступ на Объект долевого строительства для устранения выявленных недостатков. После устранения выявленных недостатков Участник долевого строительства подписывает Акт приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.8 В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам (п.4.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи [Объекта](file:///C:\Users\Admin\Desktop\Оксана\1)%20ДДУ\2%20ВТОРАЯ%20ОЧЕРЕДЬ%20СДЕЛКИ\ДДУ-2-2-4-2-4%20Толстикова.docx#sub_2012) долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, указанного в п. 5.1 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора. Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи [Объекта](file:///C:\Users\Admin\Desktop\Оксана\1)%20ДДУ\2%20ВТОРАЯ%20ОЧЕРЕДЬ%20СДЕЛКИ\ДДУ-2-2-4-2-4%20Толстикова.docx#sub_2012) долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 4.2 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

4.9 С момента подписания Акта приема-передачи [Объекта](file:///C:\Users\Admin\Desktop\Оксана\1)%20ДДУ\2%20ВТОРАЯ%20ОЧЕРЕДЬ%20СДЕЛКИ\ДДУ-2-2-4-2-4%20Толстикова.docx#sub_2012) долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства.

4.10 При уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи [Объекта](file:///C:\Users\Admin\Desktop\Оксана\1)%20ДДУ\2%20ВТОРАЯ%20ОЧЕРЕДЬ%20СДЕЛКИ\ДДУ-2-2-4-2-4%20Толстикова.docx#sub_2012) долевого строительства или при отказе Участника долевого строительства от его подписания (за исключением случая, указанного в п. 4.7 настоящего Договора), при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке и в сроки, установленные законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.11 В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта Участник долевого строительства считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 4.3 настоящего Договора.

4.12 В случае, если спустя 2 (два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник долевого строительства не принял Объект долевого строительства или письменно не сообщил о недостатках Объекта долевого строительства, препятствующих подписанию Акта приема-передачи, то Застройщик составляет односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.13 Риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства на основании п. 4.10, п. 4.12. настоящего Договора. В этом случае Застройщик освобождается от ответственности за просрочку в передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства несет обязательства по его содержанию в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

4.14. В случае если спустя 2 (Два) месяца с момента истечения срока, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник долевого строительства не принял Объект долевого строительства и письменно сообщил Застройщику о недостатках Объекта долевого строительства, свидетельствующих о ненадлежащем качестве и (или) непригодности Объекта долевого строительства для использования по назначению, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

4.15. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 4.14 настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения, а также выплатить Участнику долевого строительства проценты за пользование чужими денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

1. **ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**
   1. Гарантийный срок на несущие конструкции Объекта долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
   2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче первого объекта долевого строительства, расположенного в Объекте недвижимости.
   3. Гарантийный срок на приборы учета, включая электросчетчики, счетчики учета расхода ГВС, ХВС, счетчики учета тепловой энергии, стабилизаторы напряжения, радиаторы отопления устанавливается в соответствии с техническими паспортами, выданными производителями указанного оборудования.
   4. Гарантийный срок на отделочные работы и отделочные материалы составляет 1 (Один) год с даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
   5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.
   6. В случае выявления в течение гарантийного срока скрытых недостатков Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан направить Застройщику соответствующее письменное уведомление и предоставить Застройщику доступ на Объект долевого строительства для осмотра и (или) устранения выявленных недостатков.
   7. В случае отказа в предоставлении доступа представителям Застройщика для устранения недостатков, выявленных в соответствии с разделом 4 и п. 5.6 настоящего Договора, либо устранения таких недостатков самостоятельно или привлечения для устранения выявленных недостатков третьих лиц без предварительного письменного уведомления Застройщика, Участник долевого строительства несет самостоятельную ответственность, все риски и расходы, связанные с задержкой или невозможностью устранения таких недостатков в результате утраты объективной возможности для установления перечня и объема недостатков, при этом Застройщик не считается нарушившим свои обязательства по устранению недостатков.
2. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ОСНОВАНИЯ ОСВОБОЖДЕНИЯ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**
   1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   2. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков платежей, установленных настоящим Договором, в том числе доплаты цены Договора в порядке, предусмотренном п. 2.7. Договора, Застройщик вправе потребовать уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником долевого строительства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
   3. В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик несет ответственность перед Участником долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.
   4. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков регистрации права собственности на Объект долевого строительства, предусмотренных п. 3.2.5. Договора, Застройщик вправе потребовать возмещения причинённого реального ущерба, включая возмещение сумм налогов и сборов, начисленных Застройщику после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.
   5. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть и (или) предотвратить разумными мерами, в том числе: землетрясение, наводнение, ураган, гражданские беспорядки, забастовки, акты государственных органов, военные действия любого характера, препятствующие выполнению настоящего Договора.
   6. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна известить другую Сторону о таких обстоятельствах, об их влиянии на исполнение обязательств по Договору и возможной продолжительности действия в течение 5 (Пяти) дней с момента возникновения таких обстоятельств путем направления соответствующего уведомления посредством почты, электронной почты или факсимильной связи. После этого Стороны должны немедленно провести переговоры для принятия необходимых мер.
   7. Надлежащим доказательством наличия обстоятельств непреодолимой силы и их продолжительности будут служить справки, выдаваемые местными компетентными органами административной территории, на которой находится Сторона, заявившая о таких обстоятельствах, или на которой произошло такое событие, а также иными компетентными органами.
   8. Неуведомление, несвоевременное и (или) ненадлежащим образом оформленное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы лишает Стороны права ссылаться на любые из них как основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательства.
   9. Если какое-либо из обстоятельств непреодолимой силы непосредственно повлияет на выполнение каких-либо обязательств по Договору, Стороны не вправе предъявлять претензии по оплате штрафных санкций за такое нарушение условий Договора.
   10. В случае действия обстоятельств непреодолимой силы более 3 (Трех) месяцев, Договор может быть расторгнут или изменен путем подписания Сторонами дополнительного соглашения. При этом Стороны обязаны произвести полные взаиморасчеты по уже реализованной части Договора или его этапам, и ни одна из Сторон не будет иметь право на возмещение убытков или упущенной выгоды.
3. **ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**
   1. Все споры и разногласия по Договору Стороны обязуются решать путем переговоров, с соблюдением претензионного порядка. Срок ответа на претензию составляет 10 (Десять) дней с даты получения претензии соответствующей Стороной.
   2. При недостижении согласия споры подлежат рассмотрению в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, в суде по месту жительства (по адресу) истца или, в зависимости от компетенции, в Арбитражном суде Иркутской области.
4. **ЗАВЕРЕНИЯ ОБ ОБСТОЯТЕЛЬСТВАХ И СОГЛАСИЯ**
   1. Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие Застройщику на любое переформирование и межевание Земельного участка в период или после завершения строительства Объекта недвижимости, с правом сформировать часть Земельного участка, на которой расположен Объект недвижимости, в самостоятельный земельный участок путем раздела или выдела такого самостоятельного участка из его состава, исходя из границ такой части необходимой для эксплуатации Объекта недвижимости, установленных планом застройки Земельного участка и проектной документацией. После формирования самостоятельного выделенного земельного участка для эксплуатации Объекта недвижимости, данный участок целиком признается общим имуществом и поступает в долевую собственность собственников помещений Объекта недвижимости. При этом ни участники долевого строительства, ни любые иные собственники помещений Объекта недвижимости не имеют каких-либо прав в отношении всей оставшейся части Земельного участка, образованной после выдела самостоятельного земельного участка для эксплуатации Объекта недвижимости.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Земельный участок под Объектом недвижимости может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь Земельного участка может быть увеличена или уменьшена.

Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Объектом недвижимости (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела).

Участник долевого строительства выражает свое согласие на дальнейшее межевание Земельного участка, образованного под Объектом недвижимости, в объеме, указанном во втором и третьих абзацах настоящего пункта Договора, для целей формирования участков для междворовых проездов, размещения инженерных коммуникаций, и иных целей, без возникновения права собственности на образованные земельные участки за исключением вновь образованного земельного участка под жилым домом.

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование Земельного участка под Объектом недвижимости может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления, при условии, что изменение разрешенного использования земельного участка не будет препятствовать свободному пользованию Объектом недвижимости, а также пользованию и распоряжению Объектом долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Объекта недвижимости согласно п. 3.3. Договора.

* 1. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог/иное обременение Земельного участка, а также иных, не предусмотренных настоящим Договором, жилых, нежилых и встроенных помещений, входящих в состав Объекта недвижимости, в целях обеспечения исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о согласии на залог/обременение земельного участка или иных указанных объектов не требуется.
  2. Участник долевого строительства обязан согласовывать с уполномоченными органами перепланировку Объекта долевого строительства, изменение сантехнической и электротехнической разводки. Вышеуказанные действия возможны только после регистрации права собственности на Объект долевого строительства.
  3. Участник долевого строительства обязан:

- не производить на Объекте долевого строительства работы (перепланировка, ремонт, отделка), влекущие изменение предусмотренной проектом системы естественной вентиляции;

- обеспечить надлежащее функционирование приточных вентиляционных клапанов, исключить их заклеивание и заштукатуривание, а также проведение иных работ, влекущих прекращение поступления наружного воздуха в помещения Объекта долевого строительства;

- не перекрывать выход воздуха из помещений Объекта долевого строительства через отверстия вентиляционных шахт, предусмотренных проектом;

- не производить на Объекте долевого строительства работы (перенос, добавление или изменение секций), влекущие изменение предусмотренной проектом системы отопления;

- не производить работы, влекущие снос и нарушение конструктивной нагрузки несущих стен;

- не осуществлять мероприятия, влияющие на архитектурный облик Объекта долевого строительства и Объекта недвижимости (установка решеток на лоджиях/балконах, замена типа и вида остекления, установка дополнительных клапанов и антенн на фасаде здания). Все изменения могут быть выполнены только при наличии необходимого разрешения компетентных органов и соответствовать паспорту фасада Объекта недвижимости;

- эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с правилами, утвержденными инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, являющейся частью Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

В случае нарушения вышеуказанных положений Участник долевого строительства несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта недвижимости, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

* 1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
  2. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о следующем:

- земельный участок с кадастровым номером 38:36:000009:27892 полностью расположен в приаэродромной территории на основании Приказа «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Иркутска» от 29.05.2019 г. № 421-П;

- о необходимости соблюдать особые условия использования земельного участка и режим хозяйственной деятельности в охранных зонах кабельных линий электропередач.

* 1. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику долевого строительства понятны, подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией, проектной документацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  2. Настоящим Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя, ИНН.

Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником долевого строительства в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

* 1. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что:

- согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение всего срока действия согласия;

- согласие на обработку персональных данных может быть отозвано на основании письменного заявления в произвольной форме.

Подписание настоящего Договора одновременно является подписанием указанного в настоящем пункте согласия на обработку персональных данных.

* 1. Участник Долевого строительства предоставляет свое согласие на получение услуги «СМС информирование», представляющее собой направление ему сообщений, уведомлений, предусмотренных настоящим договором на указанные в разделе 10 номер телефона и адрес электронной почты.
  2. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022г. №430-р.з.
  3. Застройщик гарантирует, что в процессе строительства Объекта недвижимости общее имущество многоквартирного дома будет создано в соответствии со Стандартом содержания общего имущества многоквартирного дома, являющимся Приложением №5 к настоящему Договору.
  4. Участник долевого строительства подтверждает, что после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства обязуется принимать участие в содержании общего имущества Объекта недвижимости с соблюдением Стандарта содержания общего имущества многоквартирного дома, являющегося Приложением №5 к настоящему Договору.

1. **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к настоящему Договору (в случае их составления и подписания Сторонами) и договор (соглашение) об уступке прав требований по настоящему Договору подлежат обязательной государственной регистрации в регистрирующем органе в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.
   2. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до исполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.
   3. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
   4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке. Настоящий Договор, а также изменения и дополнения к нему, могут быть заключены в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
   5. Уведомления в соответствии с условиями Договора направляются Сторонами заказным письмом с описью вложения по адресам, указанным в разделе 10 настоящего Договора. Если иное не предусмотрено законодательством РФ, уведомление Участника долевого строительства также может производиться путем размещения информации на сайте Застройщика или путем направления письма на электронную почту Участника долевого строительства, что также признается надлежащим уведомлением.
   6. С даты подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами утрачивают силу.
   7. Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства, один экземпляр для Застройщика, один экземпляр для банка, осуществляющего обслуживание счета эскроу.
   8. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

Приложение № 1 «Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже и Планировочное решение Объекта долевого строительства (нежилое помещение) с условным номером № \_\_\_\_\_»;

Приложение № 2 «График платежей»;

Приложение № 3 «Стандарт постройки и техническое описание Объекта долевого строительства»;

Приложение № 4 «Согласие на обработку ООО СЗ «Зет Хаус» персональных данных».

Приложение №5 «Стандарт содержания общего имущества многоквартирного дома».

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Застройщик:**  **Общество с ограниченной ответственностью**  **Специализированный Застройщик «Зет Хаус»**  **(ООО СЗ «Зет Хаус»)**  Адрес: 664002, Российская Федерация, Иркутская  область, г. Иркутск, ул. Марии Ульяновой, д. 25А  ИНН 3810079597/ КПП 381001001  Р/с 4070 2810 8183 5004 0897  К/с 3010 1810 9000 0000 0607  БАЙКАЛЬСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  БИК 042520607  тел: 8 (3952) 435-035  e-mail: zet38zet@gmail.com  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Савченко Е.В. | **Участник долевого строительства:**   |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | Тел. \_\_\_\_\_\_  Email: \_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Схема расположения Объекта долевого строительства на этаже**

**и планировочное решение Объекта долевого строительства (нежилое помещение) с условным номером №\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений. Направление и сторона открывания входной двери нанесены условно, для обозначения расположения входной двери.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Застройщик:  ООО СЗ «Зет Хаус»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Савченко Е.В. | Участник долевого строительства:   |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

1. Цена договора определена в п. 2.1. договора участия в долевом строительстве **№** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (далее – Договор) и составляет **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ .**
2. Цена Договора оплачивается Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом со следующими условиями:

- Эскроу-агент: ПАО Сбербанк России.

Место нахождения и адрес: Российская Федерация, г. Москва; 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19

Адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 900- для мобильных, 8800 555 55 50- для мобильных и городских.

- Депонент (Участник долевого строительства) – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

- Застройщик – ООО СЗ «Зет Хаус».

- Депонируемая сумма – **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

- Срок условного депонирования денежных средств: **до 30.12.2026г.**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства

- Основания перечисления Застройщику депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

1. Условия оплаты Участником долевого строительства цены Договора:

3.1. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** - за счет собственных средств в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора на специальный эскроу-счет, указанный в п.2 настоящего Приложения; ${finances.table\_skip\_first\_row}

|  |
| --- |
| 3.2**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**за счет собственных средств не позднее **${finances.date\_propis\_rod}**года на специальный эскроу-счет, указанный в п.2 настоящего Приложения; |
| Расчеты по настоящему договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости согласно п. 3.1-3.2 настоящего Приложения производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (Участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств. |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Застройщик:  ООО СЗ «Зет Хаус»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Савченко Е.В. | Участник долевого строительства:   |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Стандарт постройки и техническое описание Объекта долевого строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Пол | |
|  | административное помещение | железобетонная монолитная плита перекрытия без отделки |
|  | санузел | железобетонная монолитная плита перекрытия без отделки, выполняется гидроизоляция |
| 2 | Стены | |
|  |  | железобетонные – без отделки |
|  |  | кирпичные (при наличии) – оштукатуривание,  из мелкоштучных каменных блоков (при наличии) – оштукатуривание цементно-песчаными смесями по сетке |
| 3 | Перегородки | |
|  | межкомнатные в нежилом помещении | отсутствуют, за исключением элементов монолитного каркаса |
|  | в санузлах | из мелкоштучных каменных блоков, оштукатуренные цементно-песчаными смесями по сетке |
| 4 | Потолок | железобетонная монолитная плита перекрытия, без отделки |
| 5 | Окна | оконные блоки ПВХ-профиля с двухкамерными стеклопакетами, светопрозрачные, блоки из алюминиевого утепленного профиля |
| 6 | Электроснабжение | выполняется до офисного щитка с электросчетчиком и группой автоматических выключателей; разводка по нежилому помещению не выполняется |
| 7 | Водоснабжение | выполняются вводы холодного и горячего водоснабжения в нежилое помещение с установкой приборов учета и запорной арматуры; сантехоборудование не устанавливается |
| 8 | Канализация | точки подключения к канализации в нежилом помещении; сантехоборудование не устанавливается |
| 9 | Отопление | выполняется отдельная от жилой части двухтрубная стояковая водяная система отопления с нижней разводкой до приборов отопления. Приборы отопления устанавливаются |
| 10 | Вентиляция | выполняются вводы в нежилое помещение воздуховодов системы естественно вытяжной вентиляции, приток воздуха с использованием КИВ |
| 11 | Пожарная сигнализация | система оповещения о пожаре |
| 12 | Входные двери | светопрозрачные, блоки из алюминиевого утепленного профиля |
| 13 | Межкомнатные двери | не устанавливаются |

Стороны пришли к соглашению, что выбор отделочных материалов (вид, марка, производитель), включая оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие, осуществляется Застройщиком по своему усмотрению, без дополнительного согласования с Участником долевого строительства. Использование Застройщиком сходных (аналогичных) материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства или влекущим непригодность Объекта долевого строительства для целевого использования, и не является отступлением от условия Договора.

Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства изменять технологии выполнения отделочных работ.

Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства устанавливать дополнительное оборудование или иным образом изменять уровень отделки Объекта долевого строительства в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ (ГОСТ, СНИП, ТУ).

Объект долевого строительства должен соответствовать обязательным требованиям, прямо указанным в Постановлении Правительства РФ от 04.07.2020 г. № 985 "Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения, которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» в той части, которая установлена в указанном Постановлении.

Применение указанных требований осуществляется в редакции, действующей на момент выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации.

Иные требования, не являющиеся обязательными в соответствии с законодательством РФ, к Объекту долевого строительства не применяются.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Застройщик:  ООО СЗ «Зет Хаус»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Савченко Е.В. | Участник долевого строительства:   |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |
| --- |
| **Согласие на обработку ООО СЗ «Зет Хаус»**  **персональных данных**  Я, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** настоящим подтверждаю достоверность указанных выше моих персональных данных, в дальнейшем именуемых «Персональные данные», и добровольно даю свое согласие на их обработку ООО СЗ «Зет Хаус», именуемому в дальнейшем «Застройщик», в целях:  – моей идентификации, осуществляемой Застройщиком в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и договором об участии в долевом строительстве **№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** в дальнейшем именуемом «Договор»;  – осуществления мной мероприятий по заключению с Застройщиком Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;  – осуществления иных действий в рамках заключенного с Застройщиком Договора.  Настоящее согласие дается до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих вышеуказанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, после чего может быть отозвано путем направления мною соответствующего письменного уведомления Застройщику не менее чем за 3 (Три) месяца до момента отзыва согласия.  Настоящее согласие предоставляется на осуществление любых действий в отношении моих персональных данных, которые необходимы или желаемы для достижения указанных выше целей, включая, без ограничения: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, трансграничную передачу Персональных данных, а также осуществление любых иных действий с моими Персональными данными с учетом действующего законодательства.  Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронный носитель и их хранение, составление перечней, маркировка.  Настоящим я признаю и подтверждаю, что в случае возникновения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации необходимости предоставления Персональных данных для достижения указанных выше целей третьему лицу (в том числе: страховым организациям, осуществляющим страхование гражданской ответственности застройщика; организациям, осуществляющим управление многоквартирными жилыми домами; службам жилищного и строительного надзора; органам, осуществляющие государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и постановку их на кадастровый учет; Пенсионный Фонд РФ; налоговым органам; банкам), а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщиком принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения указанных действий информацию, содержащую мои Персональные данные таким третьим лицам, их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию.  Я выражаю согласие на получение рекламы и разрешаю Застройщику осуществлять в мой адрес смс-рассылки, а также иные виды рассылок и уведомлений, в том числе рекламного характера, с использованием любых средств связи.  ООО "Пожарно-спасательный центр"  / /  (подпись) (фамилия, имя, отчество) |

**ПРИЛОЖЕНИЕ 5**

**к договору участия в долевом строительстве**

**№** **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**СТАНДАРТ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Стороны пришли к соглашению о том, что после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства обязуются обеспечивать содержание общего имущества Объекта недвижимости с соблюдением следующих правил.

1. **ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**
   1. Настоящий Стандарт регламентирует проживание и эксплуатацию здания и сооружений, а также прилегающих к ним территорий объекта недвижимости: «Группа жилых многоквартирных домов с нежилыми помещениями в границах улиц Мира, Марии Ульяновой, Сибирских Партизан г. Иркутска. 3 этап строительства», и предполагает обязательное соблюдение сформулированных ниже правил.
   2. Правила распространяются в обязательной форме на всех лиц как постоянно проживающих, так и временно находящихся на территории дома. Организация данного Стандарта способствует обеспечению максимально комфортных условий проживания, что является определяющим фактором для планирования такого рода территорий.
   3. Цель правил — регулирование прав и обязанностей владельцев/пользователей по отношению к общему имуществу Объекта недвижимости для того, чтобы:

- сохранить и улучшить имидж Объекта недвижимости;

- обеспечить эффективную и долговременную работу инженерных систем и другого оборудования Объекта недвижимости, средств благоустройства территории;

- владельцы/пользователи прилагали максимум усилий для предотвращения конфликтных ситуаций, а в случае их возникновения — для их скорейшего разрешения.

* 1. Настоящий Стандарт является обязательным для:

- собственников и пользователей помещений;

- лиц, проживающих совместно с владельцем/пользователем;

- арендаторов (нанимателей) помещений;

- других лиц, находящихся на территории Объекта недвижимости по приглашению владельцев/пользователей.

1. **КОНТРОЛЬНО-ПРОПУСКНОЙ РЕЖИМ**
   1. На территории Объекта недвижимости предусматривается огражденная территория - въезд и проход на территорию только для жителей комплекса и их гостей. Въезд на парковку организован через автоматические ворота, пешеходный проход через калитки, расположенные со стороны улиц
   2. Организована закрытая территория и системы двор без машин для обеспечения возможности безопасного нахождения во дворе граждан любых возрастных категорий.
   3. Ведется видеонаблюдение как на территории Объекта недвижимости, так и в подъездах.
   4. Организована работа консьерж-сервиса. Консьержу можно доверить свои заботы – получить посылку или передать, также консьерж следит за чистотой на территории комплекса, открывает шлагбаум во внутренний двор, вызывает специалиста управляющей компании в квартиру. Пост консьержа оснащен тревожной кнопкой.
   5. Организована работа домофонии – доступ на территорию Объекта недвижимости и в подъезд возможен для всех владельцев помещений бесплатно. За дополнительную плату владельцы помещений могут получить мобильное приложение видеодомофонии, которое открывает дверь дистанционно.
2. **МУСОР И ОТХОДЫ. БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИЙ**
   1. Выгуливание собак на придомовой территории Объекта недвижимости запрещено, выгуливать собак можно на специально отведенной площадке в сквере «Мира».
   2. Запрещается загрязнять и захламлять отходами земельный участок и помещения подъездов.
   3. Контейнеры для отходов предназначены только для бытовых нужд, запрещается заполнять контейнеры крупногабаритным строительным мусором. На первый год после ввода в эксплуатацию жилого дома устанавливается временный бункер для крупногабаритного строительного мусора
   4. Владельцы/пользователи обязуются соблюдать чистоту и порядок на территории двора и в подъездах.
   5. Запрещается хранить в местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, а также загромождать коридоры, проходы, лестничные клетки и другие места общего пользования.
   6. Запрещается осуществлять сброс в систему канализации инертных и иных жидкостей, нарушающих работу очистительных сооружений, мусора и отходов, засоряющих канализацию.
   7. Запрещается производить чистку одежды, ковров и т.п. в местах общего пользования.
   8. Озеленение территории организовано следующими насаждениями: многолетние травы, кустарники, среднерослые деревья.
3. **ИНФРАСТРУКТУРА И МЕСТА ОТДЫХА**
   1. Организована декоративная подсветка фасада Объекта недвижимости в ночное время.
   2. Обеспечено наличие следующих объектов инфраструктуры:

- На детских площадках установлены: игровой комплекс, канатный комплекс, маятниковые качели. На детских площадках постелен резинопол, чтобы у детей не было ушибов и царапин. В процессе эксплуатации возможно изменения на альтернативные карусели.

- лобби-зона в подъезде – место, где можно подождать курьера или такси или встретиться с соседями, поиграть в настольные игры, проверить почту;

- место хранения колясок и велосипедов на первом этаже;

- комната матери и ребенка на первом этаже с мобильным пеленальным столиком;

- общий сан.узел и раковина на первом этаже.

1. **ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**
   1. Организованы следующие параметры обслуживания общего имущества:

- Аварийно-диспетчерское обслуживание (круглосуточное)

- Сан.уборка придомовой территории

- Сан.уборка внутридомовой территории

- Дезинсекция, дератизация (2 раза / год)

- Уборка снега

- Техническое обслуживание лифтов + страхование

- Содержание систем электроснабжения

- Содержание систем водоснабжения, водоотведения и отопления

- Содержание конструктивных элементов (материалы)

- Обслуживание систем противопожарной безопасности

5.2. Монтаж систем кондиционирования на фасад здания разрешен только в специально указанных местах по схеме размещения кондиционеров на фасад здания. При монтаже обязательно использование декоративных боксов установленной марки и дизайна. Боксы под кондиционеры можно заказать в управляющей компании.

5.3. Передавать показания счетчика, вызывать аварийно-диспетчерскую службу, оплачивать коммунальные услуги можно через мобильное приложение управляющей компании, а также через личный кабинет сайта управляющей компании.

1. **ПРАВИЛА СОХРАНЕНИЯ АРХИТЕКТУРНОГО ОБЛИКА ФАСАДА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**
   1. Участник долевого строительства обязуется соблюдать указанные в настоящем разделе правила, обеспечивающие сохранение архитектурного облика фасада Объекта недвижимости и единообразного оформления внешнего вида нежилых помещений.

6.2. Участнику долевого строительства и пользователям нежилых помещений разрешены следующие мероприятия по оформлению нежилых помещений:

- размещение витринных маркизов из мягких материалов в цвет фасада, закрывающих не более 30% площади витрины, допускается использование на витринных маркизах фирменного наименования или логотипа;

- размещение плоских или объемных вывесок индивидуального изготовления с использованием фирменного наименования или логотипа над входной дверью строго на композитной панели, установленной Застройщиком, и высотой не более 0,5 м.;

- размещение панель-кронштейнов с использованием фирменного наименования или логотипа поперек плоскости фасада рядом с входной дверью в нежилое помещение на высоте не менее 2,78 м. от уровня земли и высотой панель-кронштейна не более 0,5 м.;

- размещение информационных табличек с подложкой цвета фасада с использованием фирменного наименования, логотипа, профиля деятельности или времени работы рядом с входной дверью в нежилое помещение на высоте 1,5-1,7 м. от уровня земли. Размер таблички не должен превышать 0,8 м. в высоту и 0,6 м. в ширину;

- размещение вывесок внутри помещения за плоскостью остекления (постеры, лайтбоксы, графика на стеклах), закрывающие не более 30% площади витрины;

- размещение фирменного наименования, логотипа и другой информации на вывесках, панель-кронштейнах, табличках и других рекламных элементах строго на композитной панели, установленной Застройщиком;

- оформление нежилого помещения согласно дизайн-проекту и паспорту фасада Объекта недвижимости возможно только после согласования с Застройщиком и Управляющей компанией. Дизайн-проект является неотъемлемой частью паспорта фасада Объекта недвижимости.

6.3. Варианты разрешенных мероприятий по размещению элементов оформления нежилых помещений представлены в правилах размещения вывесок в смарт-комплексе «Зенит».

6.4. Участнику долевого строительства и пользователям нежилых помещений запрещены следующие мероприятия по оформлению нежилых помещений:

- размещение вывесок, панель-кронштейнов, табличек и других рекламных элементов на архитектурных деталях фасада, не предназначенных для их размещения;

- оклеивание витрин наглухо или размещение на них жалюзи;

- возведение фальшфасадов, козырьков и других самостоятельных надстроек, перекрывающих фасад здания;

- запрещается загрязнение фасада, вывески, остекления витрин и прилегающего тротуара. Поддержание чистоты указанных элементов и надлежащего состояния является обязанностью Участника долевого строительства.

6.5. Варианты запрещенных мероприятий по размещению элементов оформления нежилых помещений представлены в правилах размещения вывесок в смарт-комплексе «Зенит».

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Застройщик:  ООО СЗ «Зет Хаус»  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Савченко Е.В. | Участник долевого строительства:   |  |  | | --- | --- | | |  | | --- | | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | | |