**Договор участия в долевом строительстве**

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

между

**Обществом с ограниченной ответственностью
«**[ ]**»**

(«**застройщик**»)

**и**

**Обществом с ограниченной ответственностью
«ДОМ.РФ Управление активами»**

**Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ»** («**УЧАСТНИК**»)

 ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. Термины и определения 2](#_Toc129615333)

[2. Предмет Договора 2](#_Toc129615334)

[3. Порядок Согласования архитектуры Интерьеров 2](#_Toc129615335)

[4. Цена Договора и порядок расчетов 2](#_Toc129615336)

[5. Права и обязанности Сторон 2](#_Toc129615337)

[6. Сроки и порядок приемки - передачи Квартир. гарантийные сроки 2](#_Toc129615339)

[7. Срок действия Договора 2](#_Toc129615340)

[8. Изменение и расторжение Договора 2](#_Toc129615341)

[9. Заверения об обстоятельствах 2](#_Toc129615342)

[10. Ответственность Сторон 2](#_Toc129615343)

[11. Обстоятельства непреодолимой силы 2](#_Toc129615344)

[12. Интеллектуальная собственность 2](#_Toc129615345)

[13. Применимое право и порядок разрешения споров 2](#_Toc129615346)

[14. Уведомления 2](#_Toc129615347)

[15. Заключительные положения 2](#_Toc129615348)

[16. Приложения 2](#_Toc129615349)

[17. Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон 2](#_Toc129615350)

[Приложение 1 2](#_Toc129615351)

[Приложение 2 2](#_Toc129615352)

[Приложение 3 2](#_Toc129615353)

[Приложение 4 2](#_Toc129615354)

[Приложение 5 2](#_Toc129615355)

[Приложение 6 2](#_Toc129615356)

[Приложение 7 2](#_Toc129615357)

[Приложение 8 2](#_Toc129615358)

[Приложение 9 2](#_Toc129615359)

**Настоящий договор участия в долевом строительстве** (далее – «**Договор**») заключен в г. Москве \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**МЕЖДУ**:

* + - 1. **Обществом с ограниченной ответственностью «»**, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН [ ], ИНН [ ], адрес места нахождения: [ ], в лице [ ], действующего на основании Устава (далее – «**Застройщик**»), с одной стороны, и
			2. **Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами»**, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1167746708733, ИНН 7704366195, место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка д. 10, помещение XI, комната 177, действующим в качестве доверительного управляющего (Д.У.) **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «[]»** на основании [ ], в лице [ ], действующего на основании доверенности № [ ] от [ ] г. (далее – «**Участник»**), с другой стороны,

при совместном упоминании – «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**»,

Стороны договорились заключить Договор на следующих условиях:

1. **Термины и определения**
	1. В настоящем Договоре указанные ниже термины и определения будут иметь следующие значения, независимо от их употребления в тексте Договора в единственном или множественном числе.
		1. **Акт приема-передачи** – акт приема-передачи, подтверждающий фактическую передачу Участнику Квартир, подписываемый между Сторонами по соответствующей форме Приложения 2 к Договору. Согласно п. 6.2 Договора первый Акт приема-передачи должен быть составлен в отношении не менее 80% Квартир.
		2. **Архитектура интерьеров** – раздел Рабочей документации, разрабатываемый Застройщиком и утверждаемый Участником на каждый тип Квартиры и МОП, определяемый в зависимости от количества комнат в Квартире. Архитектура интерьеров передается Участнику в формате DWG и PDF по реквизитам, указанным в ст. 14 Договора, если иное не будет согласовано Участником.
		3. **Банк** – означает «[ ]», сокращенное наименование – «[ ]». Адрес: [ ], универсальная лицензия [ ], выдана [ ] года Банком России.
		4. **График платежей** – график платежей по Договору, приведенный в Приложении 3 к Договору.
		5. **день** – означает календарный день;
		6. **Договор** – настоящий договор участия в долевом строительстве, включая все его приложения, являющиеся неотъемлемыми частями Договора;
		7. **Договор счета эскроу** – трехсторонний договор между Банком (в качестве эскроу-агента), Застройщиком (в качестве бенефициара) и Участником (в качестве депонента), в соответствии с которым Банк открывает Счет эскроу;
		8. **Дом** – многоквартирный [ ] дом общей площадью [ ] кв. м, расположенный по адресу: [ ]. После завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию ему будет присвоен постоянный почтовый адрес;
		9. **Дополнительная комплектация** – мебель, бытовая техника, которыми Застройщик обязан оборудовать каждую Квартиру, а также комплекс работ по монтажу, установке и подключению такой мебели, техники и оборудования. Перечень артикулов Дополнительной комплектации согласован Сторонами в Приложении 5 к Договору.
		10. **ЖК РФ** – Жилищный кодекс Российской Федерации;
		11. **Закон об участии в долевом строительстве** – Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
		12. **Застройщик** – имеет значение, указанное в вводной части Договора;
		13. **Земельный участок** – земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома с кадастровым номером [ ], площадью [ ], расположенный по адресу: Российская Федерация, [ ], категория земли – [ ], принадлежащий Застройщику на праве [ ];
		14. **ЗПИФ** – закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «[]» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами»;
		15. **Инструкция** – инструкция по эксплуатации Квартиры, содержащая необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Квартиры и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
		16. **Исполнительная документация** – текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений, фактическое положение Квартир и их элементов в процессе строительства Дома по мере завершения определенных в проектной документации работ;
		17. **Квартира** или **Объект** - объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику по Договору после завершения строительства и ввода Дома в эксплуатацию, представляющий собой жилое помещение с Отделкой и Дополнительной комплектацией, Проектной общей приведенной площадью [ ] кв. м. План Квартир, иные проектные характеристики Квартир указаны в Приложении 1 к Договору;
		18. **МОП** – места общего пользования в Доме, предназначенные для обслуживания более одной Квартиры, расположенной в Доме;
		19. **НК РФ –** Налоговый кодексРоссийской Федерации;
		20. **Неотапливаемые помещения –** лоджии, балконы в составе Квартир;
		21. **Обременение** – ипотека, залог, право удержания, заклад, уступка, право списания средств со счета с заранее данным акцептом плательщика или аналогичное право списания или иное обременение, созданное в целях обеспечения исполнения обязательств любого лица, либо любое иное соглашение, заключаемое в целях обеспечения исполнения обязательств;
		22. **Общая приведенная площадь Квартиры** – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера, после выполнения Отделки;
		23. **Общая площадь Квартиры** - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана Дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера;
		24. **Общее имущество** – имеет значение, указанное в п. 1 ст. 36 ЖК РФ. Перечень помещений, относящихся к общему имуществу приведен в Проектной декларации Дома;
		25. **Орган регистрации** – государственный орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок
		с ним в [ ] области;
		26. **Отделка** – комплекс работ по закупке необходимых материалов, технологического и сантехнического оборудования, работ по черновой и чистовой отделке Квартир и МОП Дома, выполняемых Застройщиком в соответствии с Архитектурой интерьеров Квартир, а также монтаж и пуско-наладка внутренних инженерных систем Квартир;
		27. **Период передачи Квартир** – период, указанный в п. 6.1 Договора;
		28. **Прекращение Деятельности Застройщика** –означает какую-либо из следующих процедур: банкротство, ликвидацию или реорганизацию Застройщика и любые равноценные или аналогичные процедуры;
		29. **Проект** – строительство на Земельном участке Дома и продажа Квартир в соответствии с проектной документацией и Разрешением на строительство;
		30. **Проектная декларация -**  проектная декларация на строительство Дома, опубликованная Застройщиком в сети Интернет на официальном сайте наш.дом.рф.;
		31. **Проектная документация** – проектная документация на строительство Дома, (включая корректировки Проектной документации);
		32. **Проектная общая площадь Квартиры** – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера;
		33. **Проектная общая приведенная площадь Квартиры** **-** площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера;
		34. **Проектная площадь без понижающего коэффициента** - площадь по проекту, состоящая из суммы площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.
		35. **Рабочая документация** – документация в текстовой форме, рабочие чертежи, спецификации оборудования и изделий, разрабатываемая в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ;
		36. **Рабочий день** – любой день, который не является праздничным днем в Российской Федерации либо субботой или воскресеньем (за исключением любой субботы или воскресенья, официально объявленных рабочим днем в России соответствующим государственным органом);
		37. **Разрешение на строительство** – разрешение № [ ] на строительство Дома, выданное [ ] и действительное до [ ];
		38. **Соглашение об осуществлении документооборота в электронном виде** – соглашение об осуществлении документооборота по Договору в электронном виде приведенное в Приложении 7 к Договору;
		39. **Спецификация отделки Квартир** – перечень материалов отделки, инженерных систем и проектных решений, содержащихся в Приложении 5 к Договору, необходимых и достаточных для выполнения Застройщиком Отделки Квартир в соответствии с Архитектурой интерьеров;
		40. **Спецификация МОП** перечень материалов отделки, инженерных систем и проектных решений по отделке МОП, содержащихся в Приложении 8 к Договору, необходимых и достаточных для выполнения Застройщиком Отделки МОП в соответствии с Архитектурой интерьеров.
		41. **Счет эскроу** – счет, открытый в Банке на основании Договора счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, уплачиваемых Участником по Договору в целях их передачи Застройщику при возникновении оснований, предусмотренных Договором и Договором счета эскроу;
		42. **УК РФ** – Уголовный Кодекс Российской Федерации;
		43. **Управляющая компания** – коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению Домом, с которой Застройщик заключает договор об управлении Домом в соответствии с ч. 14 ст. 161 ЖК РФ;
		44. **Участник** – имеет значение, указанное в вводной части договора;
		45. **Цена Договора** – сумма денежных средств, указанная в п. 4.1 Договора;
		46. **Электронная подпись** – квалифицированная электронная подпись в значении, присвоенном данному термину в п. 4 ст. 5 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»;
	2. Если из контекста не следует иное:
		* под днями подразумеваются календарные дни, за исключением случаев, где прямо предусмотрены Рабочие дни;
		* ссылки на российские рубли или рубли означают ссылки на законное платежное средство в Российской Федерации в соответствующий момент времени;
		* ссылки на один род включают все рода, и ссылки на единственное число включают множественное число и наоборот;
		* ссылка на положение законодательства означает ссылку на такое положение со всеми внесенными в него изменениями и дополнениями на любой момент времени;
		* заголовки приведены исключительно для удобства и не будут приниматься во внимание при толковании Договора;
		* фразы «в том числе» и «включая» и любые варианты этих слов будут толковаться так, как если бы за ними следовали слова «но не ограничиваясь этим»;
		* при выявлении неясности, расхождений или противоречий между документами, составляющими Договор, применяется следующий порядок приоритета документов: Архитектура интерьеров, Приложение 5, Приложение 8 к Договору, данный Договор (за исключением Приложений); остальные Приложения;
		* статья, пункт или приложение означает ссылку на статью или пункт настоящего Договора или приложение к нему; и
		* указание времени дня означает московское время, если иное специально не указано в Договоре.
	3. Правовые основания для заключения Договора:
		1. Закон об участии в долевом строительстве;
		2. Разрешение на строительство (как определено в п. 1.1.37 Договора);
		3. Проектная документация (как определено в п.1.1.31 Договора);
		4. Проектная декларация в отношении строительства Дома, опубликованная Застройщиком в сети Интернет на официальном сайте наш.дом.рф.
	4. Условием привлечения денежных средств Участника является размещение денежных средств на Счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона об участии в долевом строительстве.
2. **Предмет Договора**
	1. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением третьих лиц: (1) построить (создать) Дом, (2) выполнить Отделку Квартир, осуществить Дополнительную комплектацию Квартир после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику Квартиры, проектные характеристики которых указаны в Приложении 1 к Договору, не позднее даты окончания периода, указанной в п. 6.1 Договора, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Квартиры в порядке и сроки, указанные в Договоре.
	2. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется выполнить и передать Дополнительную комплектацию Квартир, а Участник обязуется принять Дополнительную комплектацию Квартир в порядке и сроки, указанные в ст. 6 Договора. Дополнительная комплектация должна быть новой и пригодной для использования по назначению данного предмета мебели / оборудования / техники, соответствовать Спецификации.
	3. Передача Квартир с Отделкой и Дополнительной комплектацией является существенным условием Договора. Если Застройщик не выполнит Отделку и (или) Дополнительную комплектацию Квартир к моменту Даты передачи Объектов Участник вправе отказаться от приемки таких Квартир.
	4. Проектные характеристики Квартир согласованы Сторонами в Приложении 1 к Договору.
	5. Общая площадь Квартир определяется согласно данным Единого государственного реестра недвижимости и сделок с ним на дату подписания Акта приема-передачи, с учетом состояния Квартир после ввода Дома в эксплуатацию, выполнения Отделки Квартир в соответствии с положениями Договора.
	6. Условный номер в соответствии с проектной декларацией, указанный в столбце 2 таблицы Приложения 1 к Договору, является условным обозначением номера конкретной Квартиры. Окончательный номер будет присвоен Квартирам по результатам кадастрового учета в соответствии с законодательством Российской Федерации.
	7. У Участника с момента государственной регистрации общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ на Квартиру возникает право общей долевой собственности на Общее имущество в Доме в соответствии с ЖК РФ.
3. **Порядок Согласования архитектуры Интерьеров**

**Согласование Архитектуры интерьеров Квартир и МОП**

* 1. В целях разработки Застройщиком Архитектуры интерьеров Квартир и МОП Стороны согласовали Спецификацию на Отделку/Дополнительную комплектацию Квартир и Спецификацию МОП (Приложение 5, Приложение 8 к Договору).
	2. Порядок и сроки согласования, Архитектуры интерьеров Квартир и МОП приведены в Приложении 9 к Договору.
	3. В процессе согласования Архитектуры интерьеров Квартир и МОП:
		1. Затраты на разработку Архитектуры интерьеров Квартир и МОП, Спецификации Отделки /Дополнительной комплектации Квартир, и разработку Рабочей документации на отделку/Дополнительную комплектацию Квартир и МОП включены в Цену Договора.
		2. Застройщик не вправе без согласия Участника осуществлять замену применяемых материалов Отделки, предметов Дополнительной комплектации, согласованных Сторонами в Спецификации Отделки/Дополнительной комплектации и Спецификации МОП, за исключением нижеследующих случаев, когда Участник обязан мотивировать отказ в согласовании замены:
			1. снятие с производства какого-либо артикула, перечисленного в Техническом задании;
			2. продолжительная, более 3 (трех) месяцев, задержка поставки, влекущая просрочку срока передачи Объектов при условии предоставления Застройщиком доказательств такой задержки поставки.

При условии предварительного согласования с Участником Застройщик вправе заменить позиции, входящие в Отделку/Дополнительную комплектацию, на аналогичные по эксплуатационным характеристикам. В указанном случае Застройщик направляет запрос на согласование замены позиции Участнику, с изложением обоснования такой замены. При этом, Участник в течение 3 (трех) Рабочих дней обязан рассмотреть полученный запрос Застройщика и согласовать предложенные аналоги, или дать свои предложения. В случае неполучения Застройщиком в указанный в настоящем пункте срок согласования Участника на предложенные аналоги или иных предложений Участника, соответствующих эксплуатационным характеристикам и стоимости, Застройщик по своему усмотрению осуществляет замену позиций, входящих в Дополнительную комплектацию.

1. **Цена Договора и порядок расчетов**
	1. Цена Договора определена соглашением Сторон и составляет сумму в размере
	[ ] **(**[ ]**) рублей 00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ (далее – «**Цена Договора**»).
	2. На дату подписания Договора Цена Договора рассчитывается исходя из цены 1 (одного) кв. м Проектной общей приведенной площади Квартир в размере[ ] **(**[ ]**) рублей 00 копеек**, НДС не облагается в соответствии с пп. 22 п. 3 ст. 149 НК РФ (далее – «**Цена Квартир**»). В Квартирах производится Отделка и Дополнительная комплектации в соответствии с Архитектурой интерьеров и Спецификацией Отделки/ Дополнительной комплектации Квартир (Приложение 5 к Договору), отделка и оснащение МОП в соответствии со Спецификацией МОП (Приложением 8 к Договору).
	3. Цена Договора включает в себя все без исключения расходы (в т.ч. отделочные работы в Квартирах и МОП, а также стоимость Дополнительной комплектации), налоги и сборы, и вознаграждение Застройщика на строительство Дома, создание Квартир, благоустройство прилегающей территории Дома), является окончательной и изменению не подлежит, в том числе в случае изменения законодательства Российской Федерации, изменения курса российского рубля по отношению к иностранным валютам, инфляции, а также в случаях применения уполномоченными органами налоговых санкций к Застройщику. Цена Договора может быть изменена в случае, предусмотренном в п. 4.5 Договора.
	4. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность расхождения в размерах Проектной общей приведенной площади Квартир, определенной в соответствии с проектной документацией, в которую Застройщиком могут быть внесены изменения, Общей приведенной площади Квартир, определяемой по результатам проведения кадастровых работ, включающей в себя площади помещений Квартир, в том числе площадь Неотапливаемых помещений (где применимо).
	5. Стороны согласовали следующий порядок перерасчета Цены Договора по результатам обмеров Квартир с отделкой:
		1. если Общая приведенная площадь Квартир окажется меньше Проектной общей приведенной площади Квартир, Стороны производят перерасчет Цены Квартир исходя из цены 1 (одного) кв. м Квартир в размере [ ] **(**[ ]**) рублей 00 копеек**;
		2. если Общая приведенная площадь Квартир окажется больше Проектной общей приведенной площади Квартир, Стороны производят перерасчет Цены Квартир исходя из цены 1 (одного) кв. м Квартир в размере [ ] **(**[ ]**) рублей 00 копеек,** при этом Стороны согласовали, что Цена Квартир не может увеличиться более, чем на 5%;
		3. в иных случаях Стороны не производят перерасчет Цены Квартир.
	6. Участник перечисляет Цену Договора на Счет эскроу в сроки и размере, предусмотренные в Графике платежей (Приложение 3 к Договору). Датой оплаты соответствующей части Цены Договора считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, на Счет эскроу. С даты поступления денежных средств на Счет эскроу Участник считается исполнившим свои обязательства перед Застройщиком и освобождается от ответственности перед Застройщиком за просрочку соответствующей части Цены Договора.
	7. Для заключения договора счета эскроу Стороны направляют в Банк документы, указанные в требованиях Банка. Участник обязан направить в Банк заявление на открытие Счета эскроу
	(и иные документы, запрошенные Банком) не позднее 10 (десяти) Рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.
	8. Договор счета эскроу заключается Сторонами в отделении Банка по адресу: [●] или путем подписания с помощью электронной подписи.

Реквизиты Банка (эскроу-агента):

- наименование:

- место нахождения Банка:

- почтовый адрес:

- корреспондентский счет:

- БИК:

- тел.:

- эл. почта:

* 1. Основания для раскрытия Счета эскроу (перечисления Цены Договора Застройщику) предусмотрены ч.6 ст.15.5 Закона об участии в долевом строительстве и Договоре счета эскроу. В случае внесения изменений в законодательство Российской Федерации в части определения Срока условного депонирования и противоречия положений настоящего пункта законодательству Российской Федерации, порядок изменения срока условного депонирования будет определяться в соответствии с измененным законодательством Российской Федерации.
	2. Застройщик обязуется предоставить Участнику сводный счет-фактуру по Квартирам и заверенные копии счетов-фактур, выставленных подрядчиками Застройщику, в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты подписания последнего Акта приема-передачи.
	3. Во избежание сомнений, обстоятельства, перечисленные в п. 4.3 Договора, не будут являться основанием для увеличения Цены Договора (или ее части), и Стороны не вправе требовать изменения Цены Договора (или ее части) на основании п.1 ст. 451 ГК РФ.
1. **Права и обязанности Сторон**
	1. Застройщик обязуется:
		1. своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) и сдать Дом в эксплуатацию;
		2. передать Участнику Квартиры по Акту приема-передачи по соответствующей форме, указанной в Приложении 2 к Договору, не позднее даты окончания периода, указанной
		в п. 6.1 Договора;
		3. передать Участнику копии актов скрытых работ;
		4. передать Участнику Дополнительную комплектацию в соответствии с утвержденной Спецификацией вместе с копиями актов скрытых работ, соответствующими паспортами, сертификатами соответствия, инструкциями производителя, гарантийными талонами, а также оригинал безотзывной доверенности на право обращения к производителю Дополнительной комплектации в случае наступления гарантийного случая. Акты скрытых работ, сертификаты соответствия, инструкции производителя, гарантийные талоны передаются Участнику в электронной форме в виде сканированных копий;
		5. при условии предоставления Участником документов, необходимых для государственной регистрации в органе регистрации, в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты подписания Договора (или дополнительного соглашения к Договору) передать Договор (или дополнительное соглашение к Договору) и необходимые в соответствии с законодательством РФ документы в Орган регистрации, уведомить Участника о факте подачи Договора/дополнительных соглашений к нему на государственную регистрацию в Орган регистрации, уведомить о государственной регистрации Договора/дополнительного соглашения к нему в течение 2 (двух) рабочих дней с даты государственной регистрации, направив отсканированные Договор (дополнительное соглашение к нему) и скан-копию выписки из ЕГРН, содержащую информацию о Договоре (дополнительном соглашении), и передать уполномоченному представителю Участника по акту приема-передачи его экземпляр Договора/дополнительного соглашения к Договору;
		6. разработать Рабочую и Исполнительную документацию, в отношении Квартир, которая должна соответствовать: своему целевому назначению; Проектной документации; требованиям Договора во всех остальных отношениях; и передать Участнику Проектную документацию на Дом, а также Исполнительную документацию на Дом и Квартиры (далее – «**Документация**») одновременно с подписанием акта приема-передачи Объекта.

Документация должна быть передана в 1-м экземпляре на электронном носителе (DVD/Flash/ссылка на скачивание) в формате файлов программы Adobe Acrobat (PDF), AutoCAD, Word, Excel (в зависимости от формата). В тот же день представитель Участника подтверждает получение каждого документа Документации в случае комплектности каждого документа Документации.

Под комплектностью предоставления Документации понимается ее предоставление в таком объеме, который требуется в соответствии с условиями Договора, а также требованиями законодательства Российской Федерации. Документация, передаваемая в электронном виде, должна быть систематизирована так же, как и соответствующие документы, передаваемые на бумажном носителе. Имя файла должно соответствовать шифру документа. Документация должна полностью соответствовать требованиям настоящего Договора и законодательству Российской Федерации, в том числе по объему и составу такой документации.

* + 1. уведомить Участника о готовности Квартир к передаче не позднее чем за 45 (сорок пять)календарных дней до наступления даты начала периода передачи Квартир, указанной в п. 6.1 Договора.
		2. Если Квартиры не будут соответствовать Архитектуре интерьеров и Спецификации на Отделку/ Дополнительную комплектацию Квартир и иным условиям Договора, не позднее следующего Рабочего дня с даты получения требования Участника сообщить Участнику о сроках устранения недостатков, которые не должны превышать 2 (два месяца) с даты получения требования Участника, если больший срок не будет согласован Сторонами или не будет обусловлен температурным режимом (в отношении недостатков оконных конструкций Квартиры или технологическим процессом).
		3. предпринять все действия, необходимые для устранения в срок, который не должен превышать 2 (два) месяца, недостатков Квартиры / МОПа, Отделки и Дополнительной комплектации в случае получения от Участника требования об устранении недостатков, в ходе выполнения работ по Отделке/ Дополнительной комплектации, в ходе приемки-передачи Квартиры, а также, если недостатки выявлены при приемке Квартиры или в течение гарантийного срока согласно п. 6.5 - 6.7 Договора;
		4. если иное не предусмотрено в Договоре и применимом законодательстве, направлять, подписывать все необходимые документы, включая уведомления, дополнительные соглашения, заявления, акты приема-передачи в порядке, предусмотренном в Соглашении об осуществлении документооборота в электронном виде, приведенном в Приложении 7 к Договору;
		5. обеспечить постановку Квартир на кадастровый учет в установленном законом порядке до передачи Участнику Квартир по актам приема-передачи;
		6. нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и всех дополнительных соглашений к нему в равных долях с Участником;
		7. выполнять все другие обязанности, предусмотренные Договором и законодательством РФ.

5.2 Застройщик вправе:

* + 1. в случае если Участник уклоняется или немотивированно отказывается от принятия какой-либо Квартиры, составить документы о передаче такой Квартиры в одностороннем порядке по истечении 2 (двух) месяцев после истечения срока, установленного п. 6.1 Договора в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
		2. для целей применения п. 5.2.1 Договора, под уклонением Участника от принятия Квартиры Стороны понимают неподписание Акта приема-передачи или акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в Договоре в части Отделки и Дополнительной комплектации, а также в части 1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, в предусмотренный Договором срок, при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о готовности Квартир к передаче, либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им адресу для направления корреспонденции. При составлении указанных в настоящем пункте односторонних документов о передаче Квартиры риск случайной гибели Квартиры, а также обязанность по несению расходов, связанных с эксплуатацией и содержанием Квартиры, признается перешедшим к Участнику от Застройщика с даты оформления указанных документов. Застройщик имеет право досрочно передать Квартиру после надлежащего уведомления Участника в порядке, установленном Договором при согласовании с Участником.
	1. Участник обязуется:
		1. уплачивать платежи в счет Цены Договора в размере, указанном в графике платежей, в сроки и на условиях, предусмотренных ст. 4 Договора;
		2. принять Квартиры с Отделкой и Дополнительной комплектацией по Акту приема-передачи в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 7 Договора;
		3. предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) Договора, в том числе, предоставить Застройщику:
			1. данный Договор, подписанный Участником (экземпляр Участника должен быть возвращен Застройщиком обратно Участнику после окончания государственной регистрации Договора);
			2. документ, подтверждающий полномочия представителя Участника на подписание Договора (оригинал и копия);
			3. доверенность, необходимую для совершения от лица Участника всех необходимых действий для целей государственной регистрации Договора в Органе регистрации;
			4. иные документы, которые могут быть в установленных законодательством Российской Федерации случаях запрошены Органом регистрации для государственной регистрации Договора.
		4. нести расходы по техническому обслуживанию Дома, оплачивать коммунальные услуги и управлению пропорционально Общей приведенной площади переданной Участнику Квартиры с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи либо с даты составления односторонних актов в порядке, указанном в п. 5.2.1 Договора, а в случае возникновения таких расходов у Застройщика после подписания Сторонами любого из Актов приема-передачи либо с даты оформления односторонних актов в порядке, указанном в п. 5.2.1 Договора, возместить их Застройщику в полном объеме на основании письменного требования Застройщика в течение 15 (пятнадцати) Рабочих дней с даты получения такого требования и документально подтвержденных доказательств понесенных Застройщиком разумных расходов. До подписания Акта приема-передачи или даты оформления одностороннего акта в порядке, указанном в п. 5.2.1 Договора, расходы по техническому обслуживанию Дома, оплате коммунальных услуг, и управлению общим имуществом Дома осуществляются Застройщиком за свой счет;
		5. нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и всех дополнительных соглашений к нему в равных долях с Застройщиком;
		6. выполнять иные обязанности, предусмотренные Договором и действующими нормативными правовыми актами.
	2. Участник вправе:
		+ 1. Если Застройщик не устраняет выявленные недостатки Квартиры в течение согласованного Сторонами срока, самостоятельно или с привлечением третьих лиц устранить такие недостатки и потребовать от Застройщика возмещения документально подтвержденных расходов по устранению недостатков, либо по своему выбору, потребовать от Застройщика совершения действий, предусмотренных подпунктами 1-3 п. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве.

5.5 При обнаружении Участником недостатков отделки/ Дополнительной комплектации в пределах гарантийного срока Стороны в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты обнаружения недостатков:

1. составляют акт фиксации обнаруженных недостатков отделки/ Дополнительной комплектации комиссией в составе уполномоченных представителей Участника, Застройщика в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты уведомления Застройщика об обнаружении недостатков, за исключением случаев, когда обнаруженные недостатки требуют принятия незамедлительных действий по их устранению;
2. в случае необходимости незамедлительного устранения недостатков Отделки/ Дополнительной комплектации, возникших в связи с непредвиденными аварийными ситуациями, Участник вправе устранить такие недостатки самостоятельно, потребовать от Застройщика возмещение документально подтвержденных разумных расходов в течение 15 (пятнадцати) Рабочих дней с даты получения требования Участника о возмещении расходов, понесенных в связи с устранением таких недостатков своими силами или с привлечением третьих лиц; если недостатки отделки не требуют незамедлительного устранения Застройщик обязан устранить обнаруженные недостатки отделки в течение двух месяцев, если больший срок не будет согласован Сторонами или не будет обусловлен температурным режимом (в отношении недостатков оконных конструкций Объекта) или технологическим процессом, либо возместить документально подтвержденные разумные расходы Участника, по устранению таких недостатков своими силами или с привлечением третьих лиц в течение 15 (пятнадцати) Рабочих дней с даты получения требования Участника о возмещении расходов.
3. **Сроки и порядок приемки - передачи Квартир. гарантийные сроки**
	1. Передача Участнику Квартир (в состоянии, согласно требованиям Договора) осуществляется в период:
* начало периода - [*указывается календарная дата или период времени от наступления какого-либо события, например*, *45 дней до Срока передачи*] г.
* окончание периода - не позднее [*указывается конечный срок передачи объектов как в проектной декларации*] г. (далее – «**Срок передачи**»).
	1. Осмотр и приемка-передача Квартир производится в соответствии с процедурой, установленной в Регламенте осмотра и приемки Квартир и Дополнительной комплектации (Приложение 6 к Договору).

Для целей проведения осмотра и приема-передачи Квартир и Дополнительной комплектации Стороны назначают ответственных лиц с каждой стороны и уведомляют друг друга о перечне уполномоченных лиц на участие в осмотре и подписание Акта(-ов) приема-передачи вместе с документами, подтверждающими полномочия подписантов Сторон. Застройщик обязан направить Участнику проект Акта приема-передачи Квартир по соответствующей форме Приложения 2 к Договору в дату направления уведомления о готовности Квартир не позднее, чем за [*45 (сорок пять)*] календарных дней до наступления срока передачи всех Квартир, указанного в п. 6.1 Договора. При этом Застройщик имеет право направить такое уведомление в случае, если к приемке готово не менее 50% Квартир. Участник имеет право не приступать к приемке и это не будет являться отказом от приемки, если готово менее 80% Квартир.

Участник вправе для проведения процедуры осмотра и приемки-передачи Квартир привлечь третье лицо, осуществляющее строительный контроль и/или приемку готовых Квартир.

* 1. Участник обязан до истечения срока окончания периода, указанного в п 6.1 Договора, подписать Акт приема-передачи либо отказаться от подписания Акта приема-передачи и подписать с Застройщиком акт, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в Договоре и требование об устранении недостатков. Во избежание сомнений и разночтений при толковании условии Договора, в случае если акт в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в Договоре, будет подписан Сторонами в течение указанного в данном пункте срока, положения п. 5.2.1Договора не подлежат применению.
	2. Приемка-передача Квартир с Отделкой и Дополнительной комплектацией подтверждается путем подписания Сторонами Акта приема-передачи по форме Приложения 2 к Договору. Дополнительная комплектация передается вместе с Квартирами по Актам приема-передачи Квартир (наименование, характеристики и количество позиций Дополнительной комплектации указывается Сторонами в приложении к Акту приема-передачи) и универсальному передаточному документу (УПД).
	3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.
	4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав МОП Дома и Квартир, а также отделку МОП Дома, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты подписания Сторонами первого Акта приема-передачи.
	5. Гарантийный срок на Отделку Квартир и МОП составляет 1,5 (полтора) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.
	6. Гарантийный срок на Дополнительную комплектацию (включая смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, электроплиты и т.д.) Квартир и МОП составляет 12 (двенадцать) месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.
	7. Гарантия не распространяется на недостатки Квартир, которые возникли в ходе неправильной эксплуатации Квартиры, а также вследствие естественного износа. Правила эксплуатации Объекта определены Инструкцией.
1. **Срок действия Договора**
	1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных условиями Договора.
2. **Изменение и расторжение Договора**
	1. Все изменения и дополнения к Договору действительны только в том случае, если они исполнены в письменной форме, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями, зарегистрированы в Органе регистрации, и соответствуют действующему законодательству Российской Федерации.
	2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных Законом об участии в долевом строительстве. При наступления такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.
3. **Заверения об обстоятельствах**
	1. В соответствии со ст. 431.2 Гражданского кодекса РФ каждая из Сторон (далее –«**Заверяющая сторона**») заверяет другую Сторону, что на дату заключения Договора:
		1. она является юридическим лицом, надлежащим образом зарегистрированным и действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;
		2. представитель, подписывающий от имени Заверяющей стороны Договор или дополнительные соглашения (приложения) к нему, обладает всеми необходимыми на то полномочиями;
		3. обязательства, установленные в Договоре, являются для Заверяющей стороны действительными, законными и в случае неисполнения могут быть исполнены в установленном Законом порядке;
		4. заключение Договора не нарушает каких-либо обязательств Заверяющей стороны перед третьими лицами, законодательства Российской Федерации;
		5. она является добросовестным налогоплательщиком и не имеет просроченной и не оспоренной задолженности по налогам и сборам, в том числе, отразит в бухгалтерских / налоговых учете и отчетности все операции, связанные с заключением, исполнением, изменением и/или расторжением настоящего Договора; и
		6. в отношении Заверяющей стороны не имеется инициированного дела о банкротстве, включая процедуры наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления, конкурсного производства; отсутствуют сведения о факте подачи кредитором Заверяющей стороны или намерении кредитора Заверяющей стороны или самой Заверяющей стороны подать заявление в отношении Заверяющей стороны о признании ее банкротом.
	2. В дату подписания Договора Застройщик дает следующие заверения об обстоятельствах в соответствии со статьей 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации:
		1. заключение настоящего Договора было надлежащим образом одобрено в соответствии со всеми применимыми корпоративными процедурами Застройщика и законодательством Российской Федерации;
		2. на момент подписания Договора им не подписаны и не заключены с третьими лицами иные договоры участия в долевом строительстве в отношении Объектов;
		3. Квартиры не являются предметом каких-либо споров, обременений (как зарегистрированных, так и не зарегистрированных) и ограничений, Квартиры не ограничены в обороте по любым другим основаниям;
		4. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве [ ]*,* отсутствуют какие-либо основания для изъятия Земельного участка;
		5. на момент подписания Договора Застройщиком не заключены сделки, по которым исполнение Застройщиком обязательств обеспечено в настоящее время или должно быть обеспечено в будущем залогом или иными правами третьих лиц на Квартиры;
		6. все согласования и разрешения компетентных государственных органов, полученные Застройщиком для целей строительства Объектов, включая Разрешение на строительство, являлись и / или являются действительными и имеющими юридическую силу);
		7. Застройщик соответствует требованиям, предъявляемым Законом об участии в долевом строительстве к застройщикам, привлекающим денежные средства участников долевого строительства;
		8. Застройщик не находится в процессе Прекращения Деятельности Застройщика, в отношении Застройщика отсутствует вступившее в законную силу решение арбитражного суда о приостановлении деятельности Застройщика;
		9. к моменту государственной регистрации права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ на Квартиры, Квартиры будут свободны от прав третьих лиц, ограничений или обременений;
		10. на момент подписания Договора в отношении Застройщика отсутствуют открытые исполнительные производства и / или судебные споры, по которым Застройщик выступает в качестве ответчика, на сумму требования к Застройщику более 50 000 000 (*пятидесяти миллионов*) рублей (в пределах одного судебного спора / исполнительного производства);
		11. [отсутствуют основания, факты и обстоятельства, которые могут повлечь наступление событий, перечисленных ниже [*данный раздел является типовым, в зависимости от конкретного проекта строительства он может быть скорректирован по итогам юридической проверки Застройщика и проекта строительства. Объем заверений будет зависеть от предоставленной Застройщиком документации, включая документы на земельный участок, ИРД, ПД, градостроительные документы, планы, и регламенты*]):
			1. признание недействительными либо отмены уполномоченными органами власти (в том числе в судебном порядке, в порядке самоконтроля) следующих документов, в том числе в результате отсутствия необходимых согласований/ ненадлежащего согласования строительства Объекта с уполномоченными органами:
				1. документов территориального планирования и градостроительного зонирования в части условий, связанных с определением функциональных и территориальных зон Земельного участка, параметров градостроительного регламента, распространяющегося на Земельный участок, границ и характеристик зон с особыми условиями использования территории, проекта планировки и проекта межевания территории, затрагивающих Земельный участок и/или строительство Дома на Земельном участке;
				2. исходно-разрешительной документации по Проекту (результатов инженерных изысканий, проектной документации по Объекту, экспертизы инженерных изысканий, экспертизы проектной документации, Разрешения на Строительство (включая факт оспаривания внесённых изменений в указанные документы);
				3. согласий уполномоченных органов / организаций / лиц, получение которых было необходимо для предоставления Земельного участка для строительства, а также для строительства Дома и Объектов на Земельном участке, в том числе, по причине нахождения Земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории.
			2. прекращение права Застройщика на Земельный участок по любым основаниям, в том числе по причинам оспаривания прав Застройщика на Земельный участок;
			3. признание Дома самовольной постройкой по любым основаниям, в том числе в случае нарушения целевого использования Земельного участка, порядка его предоставления, отклонения Застройщика от предельных параметров разрешенного строительства, нарушения строительных норм и правил;
			4. внесение изменений в утвержденные правила землепользования и застройки соответствующего поселения со всеми приложениями, оказывающих значительное влияние на возможность реализации Проекта в установленные сроки и его стоимость;
			5. признание недействительным приказа или иного документа об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории, на которой планируется осуществление строительства Дома, в ходе реализации Проекта;
			6. признание недействительным документа об утверждении архитектурно-градостроительного решения / облика объекта капитального строительства (при наличии);
			7. признание документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих функции технического заказчика, функции генерального подрядчика, функции авторского надзора по Проекту, в саморегулируемых организациях соответствующего вида, недействительными.
			8. признание документов, подтверждающих членство лиц, выполняющих инженерные изыскания или подготовку проектной документации по Проекту, в саморегулируемых организациях соответствующего вида, недействительными на момент подготовки и выдачи такими организациями отчетов по результатам инженерных изысканий, проектной документации Проекта;
			9. признание недействительным свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации Проекта, на момент выдачи положительного заключения экспертизы;
			10. установление в границах Земельного Участка зон с особыми условиями использования территории;
			11. расторжение / завершение срока действия договоров, заключённых в целях подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения (а также технических условий подключения Дома к сетям инженерно-технического обеспечения) в ходе реализации строительства;
			12. приостановка действия ордера на производство работ (при его наличии);
			13. приостановка строительства Дома по требованию органа власти, осуществляющего государственный жилищный и строительный надзор, вызванная недобросовестными действиями генерального подрядчика, технического заказчика и иных лиц, осуществляющих строительство, в отношении соблюдения требований документов, содержащихся в перечне национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
			14. приостановка строительства Дома по требованию уполномоченного органа или по решению суда;]
	3. Если какое-либо из предоставленных в п. 9.1 и 9.2 Договора заверений окажется недостоверным, Сторона, предоставившая недостоверные заверения, по требованию другой Стороны в течение 30 (тридцати) дней с даты соответствующего письменного требования возместит такой Стороне убытки, причиненные недостоверностью такого заверения (за исключением упущенной выгоды).
	4. Стороны выражают согласие с тем, что недостоверность какого-либо из заверений об обстоятельствах, указанных в п. 9.1 и 9.2 Договора, представляет собой существенное нарушение настоящего Договора. Соответствующая Сторона вправе в этом случае потребовать досрочного прекращения Договора и возмещения убытков Стороной, предоставившей недостоверные заверения.
	5. Застройщик признает, что Участник заключил Договор, основываясь на заверениях, изложенных в п. 9.2 Договора, данных, в соответствии со ст. 178 и 431.2 Гражданского кодекса РФ.
	6. Заверения об обстоятельствах предоставляются Сторонами:
		1. на дату заключения Договора; и
		2. на каждый день в период с даты подписания Договора до даты государственной регистрации перехода права собственности на все Квартиры в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев ЗПИФ.
4. **Ответственность Сторон**
	1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по Договору виновная Сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.
	2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику какого-либо Объекта Застройщик по требованию Участника уплачивает участнику неустойку в размере, предусмотренном Законом об участии в долевом строительстве в редакции, действующей на момент заключения Договора в отношении стоимости непереданных Квартир.
	3. В случае нарушения Застройщиком обязательств, предусмотренных в п. 5.1.4 Договора, по предоставлению копий актов скрытых работ, паспортов, сертификатов соответствия, инструкций производителя, гарантийных талонов Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 10 000 (десяти тысяч) рублей за каждый непредоставленный документ, а в случае непредоставления безотзывной доверенности на право обращения к производителю Дополнительной комплектации в случае наступления гарантийного случая – Участник вправе потребовать от Застройщика уплаты неустойки в размере 1 000 000 (один миллион) рублей.
	4. Любые выплаты, носящие характер ответственности, как-то: уплата неустойки (штрафа, пени), возмещение убытков и т.п., предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации, осуществляются Участником за счет собственных средств ООО «ДОМ.РФ Управление активами».
5. **Обстоятельства непреодолимой силы**
	1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы. Под обстоятельствами непреодолимой силы следует понимать обстоятельства, возникшие после заключения Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К таким обстоятельствам чрезвычайного характера относятся наводнения, землетрясения или иные природные явления, а также войны, военные действия, акты или решения / действия государственных, муниципальных органов власти за исключением тех, которые обосновано приняты/совершены в отношении Застройщика за нарушение положений действующих нормативно-правовых актов, любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по Договору.
	2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в п. 11.1 Договора, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств не позднее 7 (семи) дней с момента их наступления и предоставить письменное подтверждение о наличии и продолжительности действия непреодолимой силы, выданное компетентным государственным органом. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.
	3. Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный п. 11.2 Договора срок, такая Сторона утрачивает право ссылаться на эти обстоятельства.
	4. Если обстоятельства, указанные в п. 11.1 Договора, длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления альтернативных способов исполнения обязательств по Договору или его прекращения.
	5. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.
6. **Интеллектуальная собственность**
	1. Застройщик передает Участнику исключительное право на Исполнительную и Рабочую документацию (далее – Интеллектуальная собственность) для использования в любых целях.

Стороны согласовали, что вознаграждение Застройщика за предоставление Участнику в полном объеме исключительного права на Интеллектуальную собственность включено в Цену Договора. Стороны достигли полного понимания в отношении того, что Цена Договора включает в себя полностью согласованное Сторонами, полное, достаточное и справедливое вознаграждение Застройщика за предоставление всех прав в отношении Интеллектуальной собственности Участнику. Помимо Цены договора, Участник не будет выплачивать каких-либо дополнительных сумм или любых иных денежных средств, в настоящим или в будущем, Застройщику за предоставление всех прав в отношении Интеллектуальной собственности Участнику и (или) за обладание, использование и (или) распоряжение Интеллектуальной собственностью и всеми правами на нее.

1. **Применимое право и порядок разрешения споров**
	1. Во всем, что не предусмотрено условиями Договора, Стороны руководствуются нормативно-правовыми актами, действующими на территории Российской Федерации.
	2. Стороны обязуются приложить все разумные усилия для разрешения претензий, разногласий и споров, возникающих в связи с исполнением Договора, путем проведения переговоров.
	3. Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок урегулирования спора, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный ответ другой Стороне в течение 20 (двадцати) дней с даты получения такой претензии.
	4. В случае недостижения Сторонами соглашения по возникающим спорным вопросам, все споры подлежат разрешению в Арбитражном суде г. Москвы.
2. **Уведомления**
	1. Любые уведомления, сообщения, требования и иная корреспонденция в связи с настоящим Договором («**Уведомления**»), должны быть составлены в письменной форме на русском языке, подписаны уполномоченными лицами и доставлены в течение обычного рабочего времени с 9-00 до 18-00 по адресам для корреспонденции, указанным в ст. 17 Договора.
	2. Уведомления считаются полученными:
		1. при отправке заказным письмом с уведомлением о вручении посредством ФГУП «Почта России» - в дату проставления отметки на уведомлении о вручении заказного письма либо получения отправителем уведомления о невозможности вручить заказное письмо адресату.
		2. при отправке письма посредством курьерской службы – в дату проставления отметки курьерской службы о вручении уведомления адресату либо в дату оповещения курьерской службой отправителя о невозможности вручить письмо адресату.
		3. в случае доставки лично в руки – в дату проставления отметки уполномоченного сотрудника адресата на втором экземпляре Уведомления либо в дату выдачи адресатом расписки о получении такого Уведомления.
		4. В случае отправки их в соответствии с подписанным Соглашением об осуществлении документооборота в электронном виде согласно условиям такого соглашения.
		5. Уведомления согласно п.п. 5.1.8, 6.2 и 8.2 Договора должны быть направлены одним из способов, указанных в п. 14.2. Все иные уведомления или согласования могут быть отправлены по электронной почте согласно п. 14.3 Договора и будут считаться надлежаще полученными на следующий Рабочий день после отправки.
		6. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу для направления корреспонденции.
	3. Уведомления могут быть дополнительно направлены по факсу или электронной почте для информационных целей по номерам и адресам, указанным ниже, что, однако, не считается надлежащей подачей уведомлений по Договору, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором:

|  |  |
| --- | --- |
| для Участника: | для Застройщика: |
| адрес для Уведомлений: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка д. 10, помещение XI, комната 177  | адрес для Уведомлений: [ ] |
| e-mail: info@domrf-am.ru | e-mail: [ ] |

* 1. Любое Уведомление по Договору, направленное одной из Сторон в адрес другой Стороны с использованием известного направляющей Стороне адреса для корреспонденции такой другой Стороны, до получения Стороной, направляющей Уведомление, от получающей Стороны об изменении адреса для корреспонденции, считается направленным надлежащим образом.
1. **Заключительные положения**
	1. Обо всех изменениях адресов, указанных в п. 14.3 Договора и банковских реквизитов, указанных в ст. 17 Договора, Стороны обязаны письменно уведомить об этом друг друга в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты такого изменения.
	2. Любая информация об условиях Договора, кроме той информации, которая необходима для раскрытия на сайте наш.дом.рф, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 (пятнадцати) лет с даты подписания Договора и 5 (пяти) лет с даты расторжения Договора в зависимости от того, какая из указанных дат наступит позднее. Положения настоящего пункта не применяются к раскрытию информации юридическим, налоговым и финансовым консультантам Сторон, аудиторам, специализированному депозитарию, организациям единого института развития в жилищной сфере, как это определено в Федеральном законе от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также иным лицам по соглашению Сторон. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками, и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

* 1. Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении своих обязательств по Договору. После подписания Сторонами Договора, 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.
	2. Если какое-либо условие или положение настоящего Договора будет признано решением суда недействительным, незаконным или лишенным правовой силы по любой причине, то это не будет влиять на остальные условия и положения настоящего Договора. Стороны обязуются внести необходимые изменения в условия и положения настоящего Договора, которые являются недействительными, незаконными или лишенными правовой силы, с тем, чтобы они стали действительными, законными и имели правовую силу, или заменить такие условия и положения действительными, законными и имеющими правовую силу условиями и положениями, которые должны иметь экономический результат, максимально приближенный к первоначальному намерению Сторон, не изменяя при этом какие-либо коммерческие договоренности Сторон.
	3. Стороны не вправе уступать свои права и передавать свои обязанности по Договору, полностью или в части, третьему лицу без предварительного письменного согласия другой Стороны. В случае нарушения настоящего условия нарушившая Сторона уплачивает другой Стороне неустойку в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей в течение 20 (Двадцати) Рабочих дней с даты предъявления требования второй Стороной.
	4. В случае уступки Участником прав требования по Договору или перехода таких прав требования по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу.
	5. Все приложения и дополнительные соглашения к Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и зарегистрированы в Органе регистрации.
	6. Настоящий Договор составлен на русском языке в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для Участника, один – для Застройщика.
1. **Приложения**

Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

* Приложение 1 – Характеристики Квартир;
* Приложение 2 – Форма Акта приема-передачи Квартир с Отделкой и Дополнительной комплектацией;
* Приложение 3 – График платежей;
* Приложение 4 – Основные характеристики Дома;
* Приложение 5 – Перечень отделочных работ и Дополнительной комплектации
* Приложение 6 – Регламент осмотра и приемки Квартир и Дополнительной комплектации;
* Приложение 7 – Соглашение об осуществлении документооборота в электронном виде;
* Приложение 8 – Проектные решения Отделки МОП Дома;
* Приложение 9 - Порядок согласования Архитектуры интерьеров и МОП.
1. **Адреса, банковские реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник** |
| ООО «[ ]» Юридический адрес: [ ]ИНН [ ], КПП [ ], ОГРН [ ]Банковские реквизиты:р/счет [ ] в [ ] , БИК [ ] к/с [ ] в [ ],  | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости [ ]Юридический адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, пом. XI, ком. 177ИНН 7704366195, КПП 770401001ОГРН 1167746708733Банковские реквизиты:р/счет 40701810400900007021 в АО «Банк ДОМ.РФ»БИК 044525266к/с №30101810345250000266  |
|  |  |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости [ ] |
| / ФИО/М.п. | / ФИО/М.п. |

# Приложение 1

**к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**Характеристики Квартир**

1. Стороны договорились о том, что каждая Квартира, указанная в настоящем Приложении к Договору, имеет следующие проектные характеристики:

| **№ п/п** | **Условный номер в соответствии с проектной декларацией** | **Номер секции** | **Этаж** | **Количество комнат** | **Проектная общая приведенная площадь Квартир, кв. м** | **Проектная общая площадь Квартир без понижающего коэффициента , кв. м**  | **Цена Объекта,** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **вкл. Отделку и Дополнительную комплектацию, руб.** |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) |

**Планы расположения Квартир**

#

# Приложение 2

**к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**Форма Акта приема – передачи**

*[пример без доплаты]*

**АКТ ПРИЕМА -ПЕРЕДАЧИ**

**К ДОГОВОРУ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **г. Москва** | \_\_.\_\_.202\_ |

[●]**,** созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН [●], ИНН [●], адрес места нахождения: [●], в лице [●], действующего на основании [●] (далее – «**Застройщик**»),
с одной стороны, и

**Обществом с ограниченной ответственностью «ДОМ.РФ Управление активами»**, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, ОГРН 1167746708733, ИНН 7704366195, место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка д. 10, помещение XI, комната 177, действующим в качестве доверительного управляющего (Д.У.) **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ»** на основании Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «ДОМ.РФ», зарегистрированных Банком России 03.06.2016 за № 3164 (в действующей редакции), в лице [●], действующего на основании [●] (далее – «**Участник»**) с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, составили настоящий Передаточный акт к Договору участия в долевом строительстве **№ [ ]** **от [ ]**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии **[ ]**, номер регистрации **[ ]** (далее именуемый «Договор»),о нижеследующем:

1. На основании и во исполнение Договора, Застройщик передал, а Участник принял следующие объекты долевого строительства - квартиры, назначение: жилые помещения, расположенные по адресу: (далее по тексту - «Квартира»):

| **№ п/п** | **Условный номер в соответствии с проектной декларацией** | **Фактический номер Квартиры** | **Номер подъезда** | **Этаж** | **Количество комнат** | **Проектная общая площадь Квартиры, кв. м** | **Общая площадь Квартиры, кв. м** | **Цена Квартиры,вкл. Отделку и Дополнительную комплектацию, руб.** | **Кадастровый номер** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Итого** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. Суммарная общая приведенная площадь Квартир по отношению к Суммарной Проектной общей приведенной площади Квартир, указанной в Приложении 1 Договора, изменилась в сторону уменьшения/увеличения на [•] кв. м ([•] %) и составляет [•] кв. м. Стороны производят перерасчет Цены Договора согласно п. 4.6 Договора и, таким образом, Цена Договора составляет [●] ([прописью]) рублей 00 копеек.
2. Квартиры переданы Участнику с Отделкой и Дополнительной комплектацией в соответствии с условиями Договора. [*Участник удовлетворен качественным состоянием Квартир, осмотрел Квартиры до подписания Акта, каких-либо дефектов и недостатков им не обнаружено*.

*Если обнаружены несущественные недостатки Объекта и/или Отделки / Дополнительной комплектации, в п. 2 Акта при заполнении указывается следующая формулировка: «По результатам осмотра в Квартирах выявлены недостатки, не препятствующие использованию Квартир по назначению, как перечислено в Ведомости дефектов. Застройщик обязуется устранить такие недостатки в разумный срок, согласованный с Участником.» Если обнаружены существенные недостатки Объекта и/или Отделки, Акт приема-передачи не подлежит подписанию до устранения таких недостатков Застройщиком в разумный срок, согласованный с Участником.*]

1. Настоящим Актом Стороны подтверждают, что обязательства Застройщика по передаче Квартир Участнику считаются исполненными с момента подписания сторонами настоящего Акта. Участник полностью произвел оплату по Договору в размере [•] рублей [•] копеек.
2. На дату осмотра претензий к качеству Квартир Участник [не имеет] [ЕСЛИ ОСТАЛИСЬ НЕСУЩЕСТВЕННЫЕ НЕДОСТАТКИ, ТО ЭТО УКАЗЫВАЕТСЯ В АКЕТ ВМЕСТЕ С ВЕДОМОСТЬЮ ДЕФЕКТОВ].
3. Стороны определили, что с даты подписания настоящего Акта Договор считается исполненным в части передачи Квартир Застройщиком.
4. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Квартир долевого строительства признается перешедшим к Участнику.
5. Настоящий Акт является основанием для осуществления в установленном порядке государственной регистрации права собственности Участника на Квартиры.
6. С момента передачи Квартир Участнику по Передаточному акту, Участник обязан нести расходы по содержанию Квартир, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в объекте недвижимости, в котором располагается Квартира, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с управляющей организацией, обслуживающей объект недвижимости в котором располагается Квартира, договор управления в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Акта.
7. Инструкция по эксплуатации Квартир Участнику передана.

При подписании Передаточного акта Застройщик передал Участнику следующую документацию:

В дату подписания Акта приема-передачи, Застройщик передал Участнику (указать количество) экземпляров ключей к каждой Квартире соответственно.

1. Состояние Дополнительной комплектации [*соответствует Спецификации*] или [*не соответствует Спецификации [указать основание*], как указано в перечне недостатков Дополнительной комплектации (Приложение 2 к Акту).

Участник не имеет замечаний к составу и(или) состоянию сопроводительной документации к Дополнительной комплектации, передаваемой по Акту.

[ИЛИ: *Застройщик обязуется в течение [указать срок] устранить недостатки, указанные в ведомости дефектов / произвести замену Дополнительной комплектации, на идентичные позиции; передать недостающую сопроводительную документацию* [●]].

1. С даты подписания Акта без замечаний по состоянию Дополнительной комплектации и составу сопроводительной комплектации, передаваемой по Акту, Договор считается надлежаще исполненным в части передачи Дополнительной комплектации.

Застройщик обязуется:

* в течение \_\_\_\_ (*указать срок*) устранить недостатки, указанные в ведомости дефектов №\_\_\_\_\_\_;
* в течение \_\_\_\_\_ (*указать срок*) передать Участнику документы, указанные в Договоре.
1. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) экземпляр для Участника, 1 (Один) для Застройщика.

**Реквизиты Сторон:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» |
| /ФИО /М.п. | / ФИО /М.п. |

# Приложение 3

**к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**График платежей**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Номер платежа** | **1-ый платеж** | **Итого** |
| **Дата платежа** | Не позднее 10 Рабочих дней с даты предоставления Участнику скан-копий Договора/дополнительного соглашения и выписки из ЕГРН, содержащей информацию о Договоре (дополнительном соглашении)  | - |
| **Цена Квартир, НДС не облагается,** руб. | [100% Цены Договора] | [100% Цены Договора] |

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ»  |
| / ФИО/М.п. | / ФИО/М.п. |

# Приложение 4

**к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**Основные характеристики Дома**

|  |  |
| --- | --- |
| Количество этажей, шт. |  |
| Количество подземных этажей, шт. |  |
| Общая площадь, кв. м |  |
| Количество квартир, шт. |  |
| Общая приведенная площадь квартир, кв. м |  |
| Материал наружных стен |  |
| Материал межэтажных перекрытий |  |
| Класс энергоэффективности |  |
| Сейсмостойкость |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» |
| / ФИО/М.п. | / ФИО/М.п. |

# Приложение 5

**к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**Перечень отделочных работ и Дополнительной комплектации, выполняемых в Объекте долевого строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» |
| / ФИО/М.п. | / ФИО/М.п. |

# Приложение 6

**к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**Регламент осмотра и приемки Квартир**

Стороны согласовали следующий регламент осмотра, приема и передачи Квартир и Дополнительной комплектации по Договору (далее – «**Регламент**»).

1. Термины, употребляемые в данном Регламенте с заглавной буквы, имеют значение, присвоенное им в Договоре, если из контекста не следует иное.
2. Регламент устанавливает процедуру осмотра и приемки Квартир, конкретизирует права и обязанности Участника и Застройщика в рамках передачи Квартир и Дополнительной комплектации Участнику, состав, сроки и этапы работы трёхсторонней комиссии по осмотру, приемке и передаче Квартир и Дополнительной комплектации (далее – «**Комиссия**»), порядок и условия приёмки-передачи Квартир и Дополнительной комплектации.
3. Состав Комиссии:

Комиссия по осмотру, приемке и передаче Квартир должна включать следующих участников:

1. уполномоченные представители Застройщика и/или генерального подрядчика (далее – «**Застройщик**»), действующие на основании приказа №\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ или доверенности №\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_;
2. уполномоченные представители Участника или представители компании, осуществляющей от имени Участника управление качеством в ходе выполнения работ по отделке и приемки Квартир (далее – «**Исполнитель**»), действующие на основании приказа №\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ или доверенности №\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_; и
3. в отношении осмотра и приемки Общего имущества (опционально по решению Сторон): уполномоченный представитель управляющей компании Дома (далее – «**Управляющая компания**»), действующий на основании приказа №\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ или доверенности №\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Точный количественный состав участников Комиссии в процессе приема-передачи Квартир и Дополнительной комплектации определяется в соответствии с графиком приема-передачи Квартир исходя из количества Квартир, срока начала приема-передачи и срока передачи Квартир, установленных в Договоре.

1. Порядок и этапы приемки-передачи Квартир

в зависимости от наличия/отсутствия недостатков в Объектах приемка-передача Квартир состоит из следующих этапов:

1. первичный осмотр Квартир и МОП Дома;
2. итоговый осмотр Квартир и МОП Дома (после устранения обнаруженных в рамках первичного осмотра недостатков);
3. Подписание Акта(ов) приема-передачи либо отказ Участника от подписания и направление Застройщику претензии по качеству Объекта, как предусмотрено в ч.5 ст. 8 Закона о долевом участии в строительстве.

До начала осмотра Застройщик предоставляет Участнику и комиссии Акт приемки выполненных работ по Отделке и Дополнительной комплектации Квартир, подписанный между Застройщиком, Генеральным Подрядчиком, Техническим заказчиком подтверждающий проведение Застройщиком и Генподрядчиком приемо-сдаточных работ. Акт является подтверждением/заверением, что Застройщиком проведен осмотр и приемка Квартир у Генерального подрядчика, устранены все выявленные замечания, произведена послестроительная уборка Квартир и МОП Дома, проверена и подтверждена полная комплектность Дополнительной комплектации в каждой Квартире.

До начала осмотра все энергоустановки Дома должны быть приняты в эксплуатацию в соответствии с Порядком организации работ по выдаче разрешений на допуск в эксплуатацию энергоустановок и иными действующими нормативными актами.

До начала осмотра МОП Дома Застройщик предоставляет Участнику заверенные копии следующих документов:

* Акт комплексных испытаний противопожарных систем;
* Акты приемки в эксплуатацию инженерных систем Дома;
* Копию письма в Территориальное Управление Ростехнадзора о постановке лифтов на учет;
* Акты о проведении очередного/внеочередного технического освидетельствования лифтов;
* Приказ о назначении лиц, ответственных за безопасную эксплуатацию лифтов;

**Требования к Объектам, предъявляемым к осмотру.**

В предъявляемых Квартирах:

1. Проведена послестроительная уборка;
2. В наличии вся Дополнительная комплектация, предусмотренная ДДУ;
3. Отсутствуют царапины, сколы на полотнах и наличниках входных, межкомнатных и балконных дверей, оконных профилей;
4. Отсутствуют дефекты (загрязнения, царапины, непрокрасы, трещины, следы локального ремонта) стен, в том числе на лоджиях/балконах;
5. Отсутствуют загрязнения, царапины, сколы на потолках, полах, плинтусах, подоконниках, сантехнике;
6. Отсутствуют наплывы краски на светильниках, выключателях, дверях, наличниках, оконных рамах, подоконниках, ручках, плинтусах, а также в местах примыкания потолка к стенам;
7. Светильники выровнены по оси привязок и по плоскости потолков;
8. Выполнена герметизация всех примыканий частей душевых кабин (при наличии) (ограждений к поддону, ограждений и поддона к стенам), ванн, унитазов и раковин. Остатки герметика удалены;
9. Оконные блоки (створки) выровнены, отрегулирована оконная фурнитура, разбитые стеклопакеты отсутствуют;
10. Отрегулированы межкомнатные двери (зазоры/притворы) и фурнитура (ручки, завертки);
11. Плитка/окраска ревизионных люков выполнена качественно - отсутствуют сколы, трещины, отслоение, неровный рез плитки;

В предъявляемых Квартирах не допускаются:

Непрокрасы, видимые результаты локальных ремонтов (подкрашивание локальных участков) стен и потолков. В случае необходимости ремонта поверхности стены подготавливается и окрашивается полностью;

* 1. **Этап 1. Первичный осмотр**

Первичный осмотр проводится в соответствии с графиком приема-передачи Квартир, согласованным заранее Застройщиком и Участником.

Комиссия в полном составе (не менее 1 представителя от каждой Стороны) проводит комплексный первичный осмотр Квартир и МОП в соответствии с Чек-Листом «Приемка» (см. Приложение 1 к Регламенту).

Ведомость дефектов составляется представителями Участника и подписывается членами Комиссии, осуществляющими первичный осмотр, и направляется Участнику, Застройщику и Управляющей компании (при необходимости) в электронном виде и/или в виде бумажной копии для дальнейшего устранения Застройщиком выявленных дефектов/недостатков/отклонений в разумный срок, согласованный с Участником, но не позднее даты передачи Квартир в соответствии с условиями Договора.

Застройщик в течение 5 (пяти) Рабочих дней с даты получения от Участника Ведомости дефектов согласовывает с Участником разумный срок устранения выявленных при Первичном осмотре дефектов/недостатков/отклонений и дату Итогового осмотра, но не позднее чем за 10 (десять) Рабочих дней до даты передачи Квартир, указанной в Договоре.

Недостатками, препятствующими использованию Квартир по назначению, являются недостатки (дефекты) Квартиры и/или Дополнительной комплектации, наличие которых не позволяет использовать Квартиру по назначению в качестве жилого помещения (квартиры) с отделкой и Дополнительной комплектацией или влияют на безопасность, включая:

* нарушение целостности несущих конструктивных элементов;
* наличие протечек, промерзаний (следов протечек, промерзаний);
* неработающие инженерные системы;
* недостатки (дефекты) светопрозрачных конструкций Объекта (продувания, промерзания);
* несоответствие Объекта требованиям Архитектуры интерьеров и Спецификации отделки Квартир (Приложение 5);
* неработоспособность бытовой техники;
* отсутствие или некомплектность Дополнительной комплектации, наличие существенных неустранимых дефектов/брака).
	1. **Этап 2. Итоговый осмотр**

По окончании устранения дефектов/недостатков/отклонений Застройщик оповещает Участника о готовности Квартир к Итоговому осмотру не менее чем за 10 (десять) Рабочих дней до даты начала такого осмотра.

Комиссия осуществляет Итоговый осмотр Квартир и МОП, который включает в себя:

* проверку устранения выявленных при Первичном осмотре дефектов/недостатков/отклонений, зафиксированных в Ведомости дефектов
* сверку показаний счетчиков контроля и учета электроэнергии и водоснабжения, наличие пломб Управляющей компании.

Результатом Итогового осмотра являются:

* перечень Квартир без дефектов/недостатков/отклонений, рекомендованных Комиссией к приемке Участнику без производства дальнейших осмотров, обследований и устранения недостатков;
* перечень Квартир и Ведомость дефектов по ним, фото фиксаций (при необходимости), рекомендованных Комиссией к приемке Участнику;
* передача Участнику исполнительной документации на Квартиры согласно согласованному реестру;
* подписание актов приема-передачи Квартир;
* передача ключей / карт от Квартир, этажей от Застройщика Участнику;
* опечатывание Квартир / этажа Участником.

**Приложения к Регламенту приемки-передачи Квартир.**

Приложение №1: Чек-лист «Приемка»

Приложение № 2: Форма Ведомости дефектов по итогам осмотра Объекта

Приложение №1 к Регламенту осмотра и приемки Квартир:

**Чек-лист «Приемка»**

1. **Квартиры**

| **Элемент квартиры** | **Помещения** | **Конструктивные элементы** | **Требования к качеству** | **Подписи** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Отделка | Кухня/Кухня-столовая | пол | Отсутствие уступов и зазоров в местах стыков покрытия |   |
| Отсутствие просадки ламината  |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов/царапин покрытия пола |   |
| Целостность плинтусов/молдингов, отсутствие зазоров между плинтусом и стеной/полом |   |
| Целостность профиля, отсутствие сколов/царапин, закреплен, установлен ровно |   |
| Отсутствие перепада уровня пола |   |
| Наличие и целостность розет труб ЦО, монтаж выполнен без зазоров и щелей (примыкание отделки пола к трубе отопления) |   |
|  |   |
|  |   |
| стены | Отсутствие повреждений обоев и вклеек |   |
| Отсутствие разнотона/непрокрасов обоев |   |
| Отсутствие читаемых стыков обоев |   |
| Отсутствие загрязнений |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов/трещин |   |
| Отсутствие отклонений уровня стен по вертикали |   |
| Отсутствие отслоений обоев |   |
| Люк ревизии - отсутствие мех. повреждения/дефекты монтажа (при наличии) |   |
| потолок | Отсутствие перепадов  |   |
| Выполнен монтаж натяжных потолков, без провисаний  |   |
| Отсутствие зазоров в местах примыкания |   |
| Наличие плинтуса или молдинга на потолке |   |
| Отсутствие загрязнений на потолке |   |
| Отсутствие механических повреждений (отверстий, неровностей, трещин и сколов) |   |
| Отсутствие протечек и следов |   |
| Наличие пожарных датчиков (отсутствуют дефекты монтажа и защитных колпаков) |   |
| Наличие и работоспособность оконечного оборудования - осветительных приборов |   |
| Отсутствие втягивания натяжного потолка при открывании окна |   |
| Установлены монтажные кольца |   |
| Санузел | пол | Отсутствие уступов и зазоров в местах перехода покрытия |   |
| Отсутствие перепада уровня пола |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов покрытия пола |   |
| Отсутствие пустот под плиточным покрытием |   |
| Целостность профиля, отсутствие сколов/царапин, закреплен, установлен ровно |   |
| Отсутствие трещин, нарушений целостности покрытий |   |
| Выполнена затирка межплиточных швов, нет пропусков, швы выполнены ровно, без визуальных дефектов (не допускается - использование герметика вместо затирки) |   |
| Наличие фурнитуры/ отсутствуют дефекты (При наличии ограничителей) |   |
| Отсутствие трудновыводимых загрязнений (следов бетона, краски и т.д.) |   |
| Отсутствие протечек и следов |   |
| стены | Отсутствие трудновыводимых загрязнений (следов бетона, краски и т.д.) |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов/трещин |   |
| Отсутствие отклонений уровня стен по вертикали |   |
| Наличие сантехнического люков |   |
| Сантехнический люк установлен в плоскости стены, открывается/закрывается без затруднений |   |
| Отсутствие мусора в шахте за сантехническим люком |   |
| Выполнена затирка межплиточных швов, нет пропусков, швы выполнены ровно, без визуальных дефектов (не допускается - использование герметика вместо затирки) |   |
| Отсутствие уступов и зазоров |   |
| Отсутствие трещин, нарушений целостности покрытий |   |
| потолок | Отсутствие перепадов уровня потолка |   |
| Выполнен монтаж натяжных потолков, без провисаний |   |
| Наличие плинтуса или молдинга на потолке, установка стык в стык, без щелей и перепадов. |   |
|  |   |
| Отсутствие загрязнения потолков |   |
| Отсутствие механических повреждений (отверстий, неровностей, трещин и сколов) |   |
| Отсутствие протечек и следов от протечек/других повреждений |   |
| Наличие и работоспособность оконечного оборудования - осветительных приборов |   |
|  |   |
| Комната | пол |  |   |
| Отсутствие просадки/повреждений/несоответствия ламината |   |
| Наличие плинтусов/молдингов, отсутствие зазоров между плинтусом и стеной/полом |   |
| Целостность плинтусов/молдингов |   |
| Целостность профиля, отсутствие сколов/царапин, закреплен, установлен ровно |   |
| Отсутствие перепада уровня пола |   |
| Наличие и целостность розеток труб ЦО, монтаж выполнен без зазоров и щелей (примыкание отделки пола к трубе отопления) |   |
| Отсутствие трудновыводимых загрязнений (следы бетона, краски и тд) |   |
| стены | Отсутствие повреждений обоев и вклеек |   |
| Отсутствие разнотона/непрокрасов обоев |   |
| Отсутствие читаемых стыков обоев |   |
| Отсутствие загрязнений |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов/трещин |   |
| Отсутствие отклонений уровня стен по вертикали |   |
| Отсутствие отслоений обоев |   |
| потолок | Отсутствие перепадов  |   |
| Выполнен монтаж натяжных потолков, без провисаний  |   |
| Отсутствие зазоров в местах примыкания |   |
| Наличие плинтуса и молдинга на потолке |   |
| Отсутствие загрязнения потолков |   |
| Отсутствие механических повреждений (отверстий, неровностей, трещин и сколов) |   |
| Наличие пожарных датчиков (отсутствуют дефекты монтажа и защитных колпаков) |   |
| Наличие и работоспособность оконечного оборудования - осветительных приборов |   |
| Отсутствие протечек и следов |   |
| Отсутствие втягивания натяжного потолка при открывании окна |   |
| Установлены монтажные кольца |   |
| Холл | пол  |  |   |
| Отсутствие просадки/повреждений/несоответствия ламината  |   |
|  |   |
|  |   |
| Наличие и целостность плинтусов/молдингов, отсутствие зазоров между плинтусом и стеной/полом |   |
| Целостность профиля, отсутствие сколов/царапин, закреплен, установлен ровно |   |
| Отсутствие перепада уровня пола |   |
| Отсутствие трудновыводимых загрязнений(следы бетона, краски и тд) |   |
| стены | Отсутствие повреждений обоев и вклеек |   |
| Отсутствие разнотона/непрокрасов обоев |   |
| Отсутствие читаемых стыков обоев |   |
| Отсутствие загрязнений |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов/трещин |   |
| Отсутствие отклонений уровня стен по вертикали |   |
| Отсутствие отслоений обоев |   |
| потолок | Отсутствие перепадов |   |
| Выполнен монтаж натяжных потолков, без провисаний |   |
| Отсутствие зазоров в местах примыкания |   |
| Наличие плинтуса и молдинга на потолке |   |
| Наличие пожарных датчиков (отсутствуют дефекты монтажа и защитных колпаков) |   |
| Отсутствие механических повреждений (отверстий, неровностей, трещин и сколов) |   |
| Установлены пожарные датчики (дефекты монтажа/отсутствие защитных колпаков) |   |
| Наличие и работоспособность оконечного оборудования - осветительных приборов |   |
| Отсутствие протечек и следов от протечек/других повреждений |   |
| Отсутствие загрязнения потолков |   |
| Установлены монтажные кольца |   |
| Отсутствие втягивания натяжного потолка при открывании окна |   |
|   | Балкон/Лоджия | пол  | Отсутствие пустот под плиткой |   |
| Выполнена затирка межплиточных швов, нет пропусков, швы выполнены ровно, без визуальных дефектов (не допускается - использование герметика вместо затирки) |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов покрытия пола |   |
| Отсутствие перепада уровня пола |   |
| стены | Отсутствие разнотона/непрокраса стен |   |
| Отсутствие загрязнений |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов/трещин |   |
| Отсутствие отклонений уровня стен по вертикали |   |
| потолок | Отсутствие разнотона/непрокраса потолка |   |
| Отсутствие загрязнений |   |
| Отсутствие отверстий/неровностей/сколов/трещин |   |
| Дополнительная комплектация | Комнаты  |  | Отсутствие недостатков дополнительной комплектации (сколы, царапины, травмоопасная фурнитура) |  |
|  |  | Отсутствие или некомплектность Дополнительной комплектации |  |
|  |  | Отсутствие существенных неустранимых дефектов/брака |  |
|  |  | Отсутствие недостатков на тканевых поверхностях (зацепы, продиры, брак, кривые швы) |  |
|  |  | Работоспособность бытовой техники |  |
| Электрика/Слабые токи |   |   | Наличие внутриквартирного электрического щитка и работоспособность |   |
| Наличие приборов освещения (лампочки) |   |
| Установлены все розетки, выключатели в соответствии с рабочей документацией, монтаж без применения герметиков, закреплены |   |
| Наличие звонка |   |
| Отсутствие ошибок в нумерации электросчётчиков в квартире |   |
| Наличие опломбировки счетчиков э/э |   |
| Отсутствие мех. повреждение кабеля |   |
| Наличие изоляции на проводах |   |
| Наличие электричества в розетке |   |
| Наличие заземления согласно проекту |   |
| Наличие вывода под ТВ кабель |   |
| Наличие вывода под интернет кабель или розетки |   |
| Наличие пожарного извещателя |   |
| Наличие вывода силового кабеля под плиту на кухню |   |
| Сантехника |   |   | Установлены ванна/душевой поддон, унитаз, раковина, смесители, комплектующие в соответствии с рабочей документацией |   |
| Закреплены ванна/душевой поддон, унитаз, раковина, смесители, комплектующие |   |
| Отсутствие повреждений ванны/душ поддона, унитаза, раковины, смесителей |   |
| Наличие п/сушителя / отсутствие мех. повреждений в соответствии с рабочей документацией |   |
| Наличие счётчиков ХГВС без мех. повреждений |   |
| Наличие опломбировки счетчиков ХГВС |   |
| Наличие вывода труб ХГВС на кухне |   |
| Отсутствие труднодоступности запорной арматуры ХГВС и п/сушителя |   |
| Наличие вывода под канализацию в кухне |   |
| Наличие экрана под ванну/ отсутствие мех. повреждений |   |
| Наличие качественной герметизация примыкания ванны/душ поддона, раковины, унитаза |   |
| Отсутствие протечек и следов неисправностей санфаянса, смесителей, п/сушителя, ванны, душевой |   |
| Окна |   |   | Отсутствие отклонение оконного/балконного блока |   |
| Наличие ПСУЛ по периметру оконных блоков со стороны фасада |   |
| Отсутствие загрязнения оконного/балконного блока |   |
| Отсутствие повреждений оконного/балконного блока |   |
| Отсутствие продувание оконного/балконного блока |   |
| Отсутствие повреждений подоконника |   |
| Отсутствие повреждений стеклопакета (окалина, царапина) |   |
| Отсутствие повреждений стеклопакета (разбит) |   |
| Наличие фурнитуры на окнах |   |
| Отрегулирован оконный/ балконный блок |   |
| Отсутствие защитной пленки на отливе |   |
| Отсутствие загрязнения отлива |   |
| Отсутствие пленки на отливах |   |
| Наличие герметизации отлива |   |
| Наличие уклона у оконного отлива |   |
| Наличие отливов со стороны фасада / отсутствие механ. повреждений |   |
| Отопление |   |   | Наличие теплового эффекта в зимний период |   |
| Отсутствие зазора в потолке и полу при примыкании трубы отопления |   |
| Радиатор отопления установлен по проекту |   |
| Трубы ЦО равномерно покрашены |   |
| Наличие розеток труб ЦО |   |
| Наличие регулятора и клапанов отопления |   |
| Наличие и целостность хомутов |   |
| Наличие кожуха на приборе отопления |   |
| Отсутствие механических повреждений, царапин на кожухе |   |
| Наличие прибора учета тепла  |   |
| Вентиляция |   |   | Наличие тяги вентиляционного отверстия при открытом окне |   |
| Вентиляционное отверстие расположено в нужном месте согласно проекту |   |
| Отсутствует мусор в вентотверстии |   |
| Отсутствие посторонних шумов из вентотверстия |   |
| Входные двери |   |   | Отсутствие механических повреждений (царапин/вмятин/потертостей) полотна двери, коробки |   |
| Входная дверь отрегулирована (отсутствие посторонних звуков, неплотное прилегание к коробке, щели) |   |
| Наличие фурнитуры на входной двери, артикул соответствует спецификации |   |
| Отсутствие повреждений фурнитуры (ручки, глазок) |   |
| Отсутствие повреждений уплотнителя (разрывы, отставание) |   |
| Межкомнатные двери |   |   | Отсутствие механических повреждений (царапин/вмятин/потертости) полотна двери |   |
| Межкомнатные двери отрегулированы (отсутствие посторонних звуков, неплотное прилегание к коробке, щели) |   |
| Наличие доборов, наличников |   |
| Отсутствие механических повреждений (царапин/вмятин/потертостей) полотна двери |   |
| Кондиционеры |   |   | Отсутствие механ. повреждений фреонопровода (при наличии) |   |
| Наличие корзины под кондиционер/креплений, отсутствие механ. Повреждений (при наличии) |   |
| Отсутствие мех. повреждений внутренниего/ внешнего блока в соответствии с рабочей документацией (при наличии) |   |
| Общие замечания |   |   | Отсутствие строительного/бытового мусора |   |
| Отсутствие трудновыводимых загрязнений (следы бетона, краски и тд) |   |
| Отсутствие загрязнения сантехники |   |
| Отсутствие плесени и влаги в квартире |   |
| Гарантийные талоны предоставлены (при наличии) |   |

1. **Инженерные системы**

| **Наименование систем** | **Требования к качеству** | **Подписи** |
| --- | --- | --- |
| ЭМР | Установлены эл. приборы освещения в МОП и на территории в полном объеме в соответствии с рабочей документацией  |   |
| Осветительные приборы в МОП и на территории без механических повреждений |   |
|  |   |
| ХГВС | Наличие постоянного холодного и горячего водоснабжения  |   |
| Отсутствие перебоев с поступление холодного и горячего водоснабжения |   |
| К1 | Отсутствие перебоев системы отвода воды |   |
| Отсутствие запахов  |   |
| К2 | Отсутствие скоплений воды на территории и МОП |   |
| Отсутствие течи кровли, следов протечек |   |
| Отопление | Отсутствие перебоев в системе отопления |   |
| Отсутствие течей системы |   |
| АСУД | Наличие связи с диспетчером |   |
| Наличие кнопок связи |   |
| ЛО | Работоспособность лифтового оборудования |   |
| Чистота в лифтовых кабинах |   |
| Отсутствие повреждений лифтовых порталов, установлены кнопки вызова лифтов, внешние табло лифтов  |   |
| Обшивка лифтов |   |
| СОВ/СКУД/СОТ | Система домофонии запущена |   |
| Установлены без механических повреждений все вызывные панели и кнопки |   |
| Наличие видеокамер |   |
| Работоспособность оборудования |   |
| ОБЩЕСТРОИТЕЛЬНЫЕ И ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ ПО МОП | Отсутствие фактического проведения работ в МОП |   |
| Наличие законченной отделки |   |
| Отсутствие трещин, сколов, царапин, загрязнений элементов отделки (пол, стены, потолок, двери) |   |
| КЛИНИНГ – уборка МОП | Отсутствие строительного и бытового мусора в МОП |   |
| Проведен финальный клининг |   |
| АППЗ | Датчики АПС установлены |   |
| Установлены металлические решетки на клапанах ППДУ |   |
| Шкафы ППСБ установлены |   |

Приложение №2 к Регламенту осмотра и приемки Квартир:

**Форма Ведомости дефектов по итогам осмотра Объекта**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  | **Дата осмотра** |   |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | **Дефектная ведомость** |  |
|  | **внутренних отделочных работ, инженерных систем объекта долевого строительства \_\_\_\_\_\_\_\_\_** |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Настоящая ведомость составлена в результате осмотра помещения комиссией в составе: |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | От Застройщика: |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | От Участника: |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | Реквизиты доверенности: |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | От строительного контроля Участника: |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | были обнаружены и выявлены следующие дефекты, недостатки и недоделки: |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
| № п/п | Наименование помещения | Наименование дефекта | Наличие/ место дефекта | Ссылка на нормативную документацию | Статус устранения | Фотофиксация замечания / дефекта | Фотофиксация устраненного замечания/дефекта |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|   |   |   |   |   |   |   |   |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» |
| / ФИО/М.п. | / ФИО/М.п. |

# Приложение 7

**к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

Соглашение об осуществлении документооборота в электронном виде

1. **Термины и определения**

Для целей настоящего соглашения нижеизложенные термины используются в следующих значениях:

* 1. **Оператор ЭДО** – организация, обеспечивающая обмен открытой и конфиденциальной информацией по телекоммуникационным каналам связи в рамках электронного документооборота между Сторонами в системе ЭДО. Оператором ЭДО в рамках настоящего Соглашения будет являться [*указывается наименование компании, например, «КРИПТОАрм»]*.
	2. **Соглашение** – данное соглашение об осуществлении документооборота в электронном виде.
	3. **Пакет электронных документов** – несколько связанных между собой Электронных документов, подписанных одной электронной подписью (счет, счет-фактура, Акт приема – передачи, акт сверки взаиморасчетов, другие документы, относящиеся к Договору).
	4. **Система электронного документооборота (СЭДО)** – система электронного документооборота, которая представляет собой автоматизированную унифицированную информационную систему приема, хранения и передачи электронных документов (подписанных квалифицированной электронной подписью) по телекоммуникационным каналам связи. Обеспечивает функции обмена юридически значимыми электронными документами между пользователями системы.
	5. **Удостоверяющий центр** – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие функции по созданию и выдаче сертификатов ключей проверки электронных подписей, а также иные функции, предусмотренные Федеральным законом РФ от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».
	6. **Электронная подпись (ЭП)** – усиленная квалифицированная электронная подпись, соответствующая требованиям Федерального закона РФ от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» и действующему законодательству РФ об электронной подписи.
	7. **Электронный документ** – документированная информация, представленная в электронной форме, т.е. в виде, пригодном для восприятия человека с использованием электронных вычислительных машин, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в информационных системах.
	8. **Электронный документооборот (ЭДО)** – способ взаимодействия Сторон по обмену Электронными документами, подписанными Электронной подписью, в системе электронного документооборота.
1. **Предмет Соглашения**
	1. Предметом настоящего Соглашения является согласие его Сторон на обмен документами в электронном виде, подписанными усиленной квалифицированной электронной подписью которые будут считаться равнозначными документам на бумажном носителе.
	2. Настоящее Соглашение регулирует отношения Сторон при осуществлении электронного обмена документами, подписанными ЭП, по телекоммуникационным каналам связи в соответствующей СЭДО.
	3. Получение документов в электронном виде и подписанных ЭП в порядке, установленным настоящим Соглашением, эквивалентно получению документов на бумажном носителе и является необходимым достаточным условием, позволяющим установить, что ЭД исходит от Стороны, его направившей.
	4. Все документы, поступившие в порядке обмена в электронном виде, составлены в форматах в соответствии с требованиями законодательства, а также исходя из условий заключенного Договора.
2. **Порядок взаимодействия Сторон при обмене электронными документами, подписанными ЭП**
	1. Для участия в ЭДО Сторонам необходимо:
		1. заключить договор на выпуск квалифицированных сертификатов с любым Удостоверяющим центром, аккредитованным по требованиям Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», и получить квалифицированные сертификаты электронных ключей проверки электронной подписи уполномоченных лиц;
		2. самостоятельно обеспечить установку, настройку средств электронной подписи в соответствии с требованиями действующего законодательства и регламентами Удостоверяющего центра.
	2. Электронный документооборот осуществляется Сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе Гражданским кодексом Российской Федерации, Налоговым кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 10.11.2015 №174н.
	3. Стороны в рамках Соглашения будут обмениваться формализованными и неформализованными электронными документами:
		1. формализованные электронные документы – электронные документы, для которых российскими нормативно-правовыми актами установлены электронные форматы:
* счет-фактура составляется в формате ХML, утвержденном приказом ФНС России от 24.03.2016 № ММВ-7-15/155@ «Об утверждении формата счета-фактуры и формата представления документа об отгрузке товаров (выполнении работ), передаче имущественных прав (документа об оказании услуг), включающего в себя счет-фактуру, в электронной форме»;
* корректировочный счет-фактура составляется в формате XML, утвержденном приказом ФНС России от 13.04.2016 № ММВ-7-15/189 «Об утверждении формата корректировочного счета-фактуры и формата предоставления документа об изменении стоимости отгруженных товаров (выполненных работа, оказания услуг), переданных имущественных прав, включающего в себя корректировочный счет-фактуру, в электронной форме»;
* акт приемки-сдачи работ (услуг) и унифицированная форма первичной учетной документации по учету торговых операций ТОРГ-12 составляются в формате ХML, утвержденном приказом ФНС России от 30.11.2015 № ММВ-7-10/552@ «Об утверждении формата предоставления документа о передаче результатов работ (документы об оказании услуг) в электронной форме»;
* универсальный передаточный документ - утвержденную письмом ФНС России от 21.10.2013 N ММВ-20-3/96@.
	+ 1. неформализованные электронные документы – электронные документы, формат которых устанавливается сторонами и не определен какими-либо российскими нормативно-правовыми актами:
* счет на оплату;
* детализация услуг;
* акт сверки взаиморасчетов;
* другие документы, относящиеся к Договору.
	1. Обмен документами может осуществляться на бумажном носителе.
	2. Датой выставления Стороне Электронного документа/Пакета электронных документов по телекоммуникационным каналам связи считается дата поступления файла Электронного документа/Пакета электронных документов Оператору ЭДО от другой Стороны, указанная в подтверждении этого Оператора ЭДО.
	3. Датой получения Стороной Электронного документа/Пакета электронных документов по телекоммуникационным каналам связи считается дата направления ей Оператором ЭДО файла Электронного документа/Пакета электронных документов другой Стороной, указанная в подтверждении этого Оператора ЭДО.
	4. В случае необходимости внесения корректировок в направленный посредством ЭДО документ, Сторона, направившая документ, составляет соответствующее информационное письмо и направляет откорректированный документ и информационное письмо другой Стороне в порядке, установленном Оператором ЭДО.
	5. Участники ЭДО обеспечивают хранение Электронного документа/Пакета электронных документов, подписанных ЭП (составление и выставление которых предусмотрено настоящим Соглашением), совместно с применявшимся для формирования ЭП указанных документов Сертификатом ключа подписи в течение срока, установленного для хранения счетов-фактур.
	6. Стороны информируют друг друга о невозможности обмена документами в электронном виде, подписанными ЭП, в случае технического сбоя внутренних систем. При невозможности производить обмен документами в электронном виде (неполучение извещений о получении электронного документа, отсутствие любого вида связи с другой Стороной и пр.), сторона оформляет документы на бумажных носителях в письменном виде.
1. **Использование усиленных квалифицированных электронных подписей**
	1. Стороны используют усиленную квалифицированную электронную подпись (ЭП), которая в электронном документе равнозначна собственноручной подписи на документе на бумажном носителе при одновременном соблюдении следующих условий:
		1. квалифицированный сертификат создан и выдан аккредитованным Удостоверяющим центром, аккредитация которого действительна на день выдачи указанного сертификата;
		2. квалифицированный сертификат действителен на момент подписания электронного документа (при наличии достоверной информации о моменте подписания электронного документа) или на день проверки действительности указанного сертификата, если момент подписания электронного документа не определен;
		3. имеется положительный результат проверки принадлежности владельцу квалифицированного сертификата усиленной квалифицированной электронной подписи, с помощью которой подписан Электронный документ, и подтверждено отсутствие изменений, внесенных в этот документ после его подписания. При этом проверка осуществляется с использованием сертифицированных средств электронной подписи, и с использованием Сертификата лица, подписавшего электронный документ;
		4. ЭП используется с учетом ограничений, содержащихся в Сертификате лица, подписывающего Электронный документ (если такие ограничения установлены).
	2. Стороны обязаны по необходимости заблаговременно обновлять сертификаты электронных ключей, а при неисполнении этого обязательства немедленно сообщить другой Стороне о возникшей ситуации.
2. **Прочие условия**
	1. Любая Сторона вправе в любой момент в одностороннем порядке отказаться от настоящего Соглашения, направив другой Стороне извещение об отказе, подписанное уполномоченным лицом. Настоящее соглашение будет считаться прекратившим свое действие по истечении 30 (тридцати) дней с момента получения извещения Стороне об отказе от соглашения другой Стороной. В течение указанных 30 (тридцати) дней для Сторон продолжает действовать ЭДО.
	2. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания и действует без ограничения срока.

Подписи Сторон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» |
| / ФИО/М.п. | / ФИО/М.п. |

# Приложение 8

**к Договору участия в долевом строительстве**

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года

**Отделка мест общего пользования**

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» |
| / ФИО/М.п. | / ФИО/М.п. |

# Приложение 9

**к Договору участия в долевом строительстве**

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_ года**

**Порядок согласования Архитектуры интерьеров Квартир и МОП**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Этап (действие)** | **Ответственный** | **Срок**  |
| **Согласование Архитектуры интерьеров Квартир и МОП** |
|  | Направление Архитектуры интерьеров Квартир и МОП Участнику | Застройщик | В течение срока действия Договора  |
|  | Согласование Архитектуры интерьеров Квартир и МОП  | Участник | этап 1 + 10 Рабочих дней |
|  | Устранение замечаний к Архитектуре интерьеров Квартир и МОП и повторное согласование  | Застройщик/Участник | этап 2 + 10 Рабочих дней |
|  | Утверждение Архитектуры интерьеров Квартир и МОП  | Участник | этап 3 + 5 Рабочих дней |
| **Результат**: **согласованные Сторонами** Архитектура интерьеров Квартир и МОП  |

|  |  |
| --- | --- |
| **Застройщик**  | **Участник**  |
| ООО «[ ]» | ООО «ДОМ.РФ Управление активами» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ДОМ.РФ» |
| / ФИО/М.п. | / ФИО/М.п. |