

## Типовая форма договора участия в долевом строительстве.

**Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться в зависимости от вида объекта долевого строительства, способов оплаты цены договора, и т.д. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным участником долевого строительства может отличаться от указанного типового договора, например, в случае использования участником долевого строительства кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т.д. и т.п.**

### ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_\_

г. Якутск

\_\_\_\_\_ 202\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик Речной порт «Якутск» (сокращенное наименование – ООО СЗ РП «Якутск»), в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и Гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_\_\_ г., место рождения: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_ \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_ г., код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, далее «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. В настоящем Договоре используются следующие термины и определения:

**1.1.1. Земельный участок:** Земельный участок, площадью 5698 +-26 кв.м, кадастровый номер 14:36:103017:423, адрес: Российская Федерация, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, разрешённое использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 21.07.2023 г. сделана запись 14:36:103017:423-14/115/2023-1.

Земельный участок находится в залоге в пользу третьего лица – Акционерного общества «Банк ДОМ.РФ» (залогодержатель) по Договору об ипотеке №1277/309-22 от 13.04.2023 г., запись о регистрации от 21.07.2023г. №14:36:103017:423-14/115/2023-2, в обеспечение исполнения Застройщиком (залогодателем) обязательств по Кредитному договору № 90-309/КЛ-22 от 10.02.2023 года.

**1.1.2. Объект недвижимости:**

▪ Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией - Многоквартирный жилой дом № 9, 1-оя очереди строительства жилого комплекса на территории речного порта г. Якутск.

▪ Вид – Многоквартирный дом (здание).

▪ Назначение – жилое.

▪ Количество этажей - 16.

▪ Общая площадь - 20582,6 м<sup>2</sup>.

▪ Материал наружных стен - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

▪ Материал поэтажных перекрытий - Монолитные железобетонные.

▪ Класс энергоэффективности - А.

▪ Класс сейсмостойкости - 6.

▪ Адрес (местоположение, строительный адрес) – Республика Саха (Якутия), городской округ город Якутск, город Якутск. Адресный ориентир - Республика Саха (Якутия), городской округ город Якутск, город Якутск, кв-л Новопортовской, дом 1.

После окончания строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

**1.1.3. Объект долевого строительства** - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию

Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости. Характеристики Объекта долевого строительства указаны в пункте 2.2 настоящего Договора.

**1.1.4. Определение площади Объекта долевого строительства:**

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

**1.1.4.2. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - 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 здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**1.1.4.3. Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** - площадь по проекту в соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**1.1.4.4. Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - 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.

**1.1.5. Разрешение на строительство** - №14-36-804-2023-МВР выдано 20.10.2023 г. Министерством Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики (Минвостокразвития России).

**1.1.6. Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта недвижимости в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта недвижимости требованиям к строительству, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана Земельного участка.

**1.1.7. Уполномоченный банк (Эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124 ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: [escrow@domrf.ru](mailto:escrow@domrf.ru)

Телефон банка: 8 800 775 86 86

**1.1.8. Федеральный закон № 214-ФЗ** - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**1.1.9. Проектная декларация**, включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства Объекта недвижимости, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства (сайт в сети Интернет - <https://наш.дом.рф>).

**1.2.** В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счета эскроу, залог в силу закона на Земельный участок и строящийся на этом участке Объект недвижимости на основании части 4 статьи 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

**1.3.** Настоящий Договор заключается в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом № 214-ФЗ и подлежит государственной регистрации в

органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

1.4. Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства ознакомился со всеми условиями настоящего Договора, а также с содержанием следующих документов: Проектной декларацией и изменениями к ней, Разрешением на строительство, документами, подтверждающими права Застройщика на Земельный участок, проектной документацией, включающей в себя все внесенные в нее изменения, заключением экспертизы проектной документации, планом Объекта долевого строительства, отображающего в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

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

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

1.	Условный номер в соответствии с проектной декларацией	
2.	Этаж	
3.	Подъезд	
4.	Назначение	жилое
5.	Тип	квартира
6.	<b>Проектная общая площадь Объекта долевого строительства, кв.м.</b>	
7.	<b>Количество комнат:</b>	
7.1	наименование комнаты/площадь, кв.м.	
7.2	наименование комнаты/площадь, кв.м.	
8.	<b>Количество помещений вспомогательного использования:</b>	
8.1	наименование помещения/площадь, кв.м.	
8.2	наименование помещения/площадь, кв.м.	
8.3	наименование помещения/площадь, кв.м.	
8.4	наименование помещения/площадь, кв.м.	
9.	Проектная площадь лоджии, веранды, балкона, <b>террасы</b> Объекта долевого строительства: без понижающих коэффициентов, кв. м./с понижающими коэффициентами, кв.м.	
10.	<b>Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, кв.м.</b>	

План Объекта долевого строительства, отображающего в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта недвижимости указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем техническим характеристикам, указанным в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. Характеристики и условный номер Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после проведения обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, будут уточнены характеристики Объекта долевого строительства и присвоен фактический номер Объекту долевого строительства.

## **2.4. Право на оформление права**

*Вариант 1 (один Участник) собственности на Объект долевого строительства*

*Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности на Объект долевого строительства*

*Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект долевого строительства: у Участника долевого строительства \_\_\_\_ (ФИО) в размере \_\_доли в праве, у Участника долевого строительства \_\_\_\_ (ФИО) в размере \_\_доли в праве на Объект долевого строительства*

возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору и подписания Сторонами Передаточного акта. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства в соответствии со статьей 3 настоящего Договора, и возникает с момента государственной регистрации в Органе регистрации прав.

**2.5.** Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения Договора не продан, в споре и под арестом не состоит, правами третьих лиц не обременен, за исключением обременения, предусмотренного пунктом 1.1.1 настоящего Договора.

## **3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**3.1.** Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 30.06.2027 г. включительно.

Передача Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в следующий период:

**3.1.1.** Начало периода – 01.06.2027 г.

**3.1.2.** Окончание периода - не позднее 30.06.2027 г. включительно.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств, предусмотренных в статье 4 настоящего Договора.

Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приёмки Объекта долевого строительства.

**3.2.** Сообщение о завершении строительства Объекта недвижимости и готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение о завершении строительства) должно быть направлено Участнику долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока, указанного в пункте 3.1.1 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

**3.3.** Участник долевого строительства, получивший Сообщение о завершении строительства, обязан исполнить в полном объеме обязательства, предусмотренные в статье 4 настоящего Договора, и, в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня получения Сообщения о завершении строительства, принять Объект долевого строительства.

**3.4.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, если Сообщение о завершении строительства будет направлено Участнику долевого строительства в срок, указанный в пункте 3.2 Договора (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Объекта долевого строительства.

**3.5.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется по Передаточному акту (одностороннему Передаточному акту, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ) содержащему дату передачи и основные характеристики Объекта долевого строительства. С

момента подписания Сторонами Передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства, а также у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества Объекта недвижимости.

С момента подписания Участником долевого строительства и Застройщиком Передаточного акта, Участник долевого строительства приобретает все права, и обязанности по использованию общего имущества Объекта недвижимости, в том числе соответствующей части Земельного участка, занятой Объектом недвижимости и необходимой для его использования.

**3.6.** Стороны признают, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо недостатков при создании Объекта долевого строительства, препятствующих приемке Объекта долевого строительства.

**3.7.** Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если в результате осмотра Объекта долевого строительства Сторонами были выявлены недостатки и по его требованию составлен Акт осмотра с перечнем несоответствий (недостатков) Объекта долевого строительства (далее – Акт осмотра) условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

Выявление несоответствий (недостатков) Объекта долевого строительства, не связанных с несоответствием Объекта долевого строительства требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства и не делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, не является основанием для отказа от приемки Объекта долевого строительства.

После устранения несоответствий (недостатков) в подлежащем передаче Объекте долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в течение 3 (трех) рабочих дней со дня получения уведомления об устранении несоответствий (недостатков) указанных в Акте осмотра.

Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче может быть направлено Застройщиком Участнику долевого строительства в любое время одним из способов, указанных в пункте 11.8.2 Договора.

Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии относительно недостатков (несоответствий) Объекта долевого строительства, которые могли быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки), но которые не были оговорены в Акте осмотра.

**3.8.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и/или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, равно как и неявке для осуществления повторной приемки (пункте 3.7 Договора), Застройщик по истечении двух месяцев со дня истечения срока, указанного в пункте 3.1 Договора вправе составить односторонний Передаточный акт. Односторонний Передаточный акт составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства Сообщения о завершении строительства либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им в Договоре почтовому адресу. С даты составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику

долевого строительства, и с указанной даты у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества Объекта недвижимости.

**3.9.** В случае немотивированного уклонения Участника долевого строительства от осуществления приемки Объекта долевого строительства, в том числе в случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора, за каждый день уклонения от приемки Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта недвижимости пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта Участника долевого строительства считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного п. 3.3 настоящего Договора.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек), что соответствует долевому участию в строительстве \_\_\_\_\_ кв.м Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства из расчета \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_\_\_\_ копеек) за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Цена Договора, указанная в настоящем пункте Договора, подлежит изменению в случаях, предусмотренных в пункте 4.4 настоящего Договора.

**4.2.** Настоящим Стороны признают, что Проектная общая приведенная площадь Объекта долевого строительства (как в целом, так и в части) из-за технологических особенностей процесса строительства может отличаться от Общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Стороны договорились, что отклонение Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства в пределах 5% не является нарушением настоящего Договора и не признается существенным изменением Объекта.

**4.3.** Цена Договора в случае изменения в сторону увеличения либо в сторону уменьшения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства от Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства, в пределах до 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м включительно, изменению не подлежит.

**4.4.** Цена Договора, в случае изменения Общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м. подлежит изменению в порядке, предусмотренном настоящим Договором:

**4.4.1.** В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет меньше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м., Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства сумму, определенную как произведение разницы указанных площадей на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 4.1 настоящего Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления, подлежащего направлению не ранее получения Сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества Объекта недвижимости для расчетов не принимается.

**4.4.2.** В случае если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет больше Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем

на 0,5 (Ноль целых пять десятых) кв.м, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику сумму, определенную как произведение разницы указанных площадей на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 4.1 настоящего Договора. Доплата производится Участником долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Застройщика письменного уведомления о результатах проведенных обмеров или Сообщения о завершении строительства Объекта недвижимости путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении либо Сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости.

**4.5.** Расчеты по настоящему Договору осуществляются в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в Уполномоченном банке (Эскроу-агенте) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонент) в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) при наступлении условий, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ г., с учетом следующего:

**4.5.1.** Эскроу агент: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (наименование), АО «Банк ДОМ.РФ» (сокращенное наименование), место нахождения и адрес: Российская Федерация, 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10, адрес электронной почты: escrow@domrf.ru, номер телефона 8-800-775-8686.

**4.5.2.** Депонент - Участник долевого строительства.

**4.5.3.** Бенефициар – Застройщик.

**4.5.4.** Депонируемая сумма (Цена договора): \_\_\_\_\_ руб. (\_\_\_\_\_ рублей \_\_ копеек).

**4.5.5.** Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав.

**4.5.6.** Срок условного депонирования денежных средств – не позднее 30.06.2027 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**4.6.** Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый Участником долевого строительства в Уполномоченном банке счет эскроу. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются, вознаграждение Уполномоченному банку (Эскроу-агенту) по счету эскроу не выплачивается. Участник долевого строительства и Эскроу-агент не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

**4.7.** Цена Договора не включает расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, стоимость услуг по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

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

**4.9.** Участник подтверждает и гарантирует, что ему понятен порядок расчетов, предусмотренный разделом 4 Договора.

**4.10.** Настоящим Застройщик информирует Участника долевого строительства о запрете перечисления денежных средств Участником в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика, в нарушение порядка оплаты, предусмотренного пунктом 4.5 Договора. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что ему понятен запрет на перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора на расчетный счет Застройщика. В противном случае, если Застройщик будет привлечен к ответственности за перечисление Участников долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены

Договора на расчётный счет Застройщика, Застройщик вправе предъявить к Участнику долевого строительства регрессное требование о возмещении сумм, выплаченных третьим лицам, а Участник долевого строительства обязуется компенсировать Застройщику в полном объеме документально подтвержденные убытки, причиненные нарушением гарантии и запрета, нести ответственность за иные негативные последствия, возникшие в результате перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика в счет оплаты Цены Договора.

**4.11.** В случае прекращения действия настоящего Договора, осуществляется возврат денежных средств с Эскроу счета.

**4.11.1.** Если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет средств Банка-кредитора/ частично за счет денежных средств Банка-кредитора, то возврат средств осуществляется:

а) на корреспондентский счет Банка-кредитора в размере кредита и на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке-кредиторе в остаточном размере; и/или

б) на счет Участника долевого строительства или на залоговый счет Участника долевого строительства.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Права и обязанности Застройщика:**

**5.1.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, при условии исполнения в полном объеме Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору.

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

**5.1.3.** Застройщик обязуется предоставить в Орган регистрации прав документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора.

**5.1.4.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

**5.1.5.** Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию, включая рабочую документацию строящегося Объекта недвижимости без письменного согласия Участника долевого строительства.

**5.1.6.** Застройщик вправе составить односторонний Передаточный акт в случае и порядке, предусмотренном в п. 3.8 Договора.

**5.1.7.** Застройщик вправе в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участником долевого строительства требовать уплаты неустойки (пени).

**5.1.8.** Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора, в случаях предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

**5.1.9.** Застройщик вправе пользоваться иными правами и нести иные обязанности, предусмотренные другими статьями Договора и действующим законодательством.

### **5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

**5.2.1.** Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, в размере, порядке и сроки, предусмотренные в статье 4 настоящего Договора. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, в случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора/части Цены Договора до даты государственной регистрации, ответственность в полном объеме несет Участник долевого строительства.



**5.2.2.** После осуществления регистрации настоящего Договора Участник долевого строительства вправе по согласованию с Застройщиком уплатить Цену Договора досрочно.

**5.2.3.** Участник долевого строительства обязуется осуществить осмотр Объекта долевого строительства после получения Застройщика Сообщения о завершении строительства, но в любом случае не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты получения соответствующего сообщения, а также принять Объект долевого строительства по Передаточному акту, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

**5.2.4.** Участник долевого строительства обязуется незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика, при необходимости подписывать дополнительные соглашения, связанные с исполнением настоящего Договора, осуществлять действия по регистрации в Органе регистрации прав таких дополнительных соглашений и нести соответствующие расходы.

**5.2.5.** Участник долевого строительства может уступить свои права по Договору после уплаты им Цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только с письменного согласия Застройщика.

Расходы на государственную регистрацию Договора уступки прав требования несет Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора, до момента подписания Сторонами Передаточного акта. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

При уступке Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется в течение 3 (трех) календарных дней со дня регистрации соответствующего Договора уступки предоставить Застройщику уведомление о состоявшейся уступке с приложением подтверждающих документов.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Уполномоченный банк (Эскроу-агенту) в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

**5.2.6.** Участник долевого строительства вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

**5.2.7.** Участник долевого строительства обязуется осуществить действия необходимые для регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав, нести расходы, связанные с такой регистрацией, предоставить в Орган регистрации прав полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины, представить Застройщику оригинал описи (расписки) в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, выданную Органом регистрации прав в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора, а также в случае электронной регистрации настоящего Договора, в указанный срок предоставить Застройщику необходимую информацию.

**5.2.8.** После получения Объекта долевого строительства по Передаточному акту (в том числе одностороннему Передаточному акту, составленному Застройщиком) произвести государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с такой регистрацией.

**5.2.9.** В случае изменения паспортных данных, места регистрации, места фактического проживания, контактного телефона, адрес электронной почты, адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в статье 12 настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется письменно уведомить об этом Застройщика не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты соответствующих изменений.

**5.2.10.** Участник долевого строительства обязан нести бремя содержания Объекта долевого строительства и общего имущества в Объекте недвижимости, включая плату за

жилое помещение и коммунальные услуги, для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор с организацией, осуществляющей управление Объектом недвижимости (далее – «Управляющая организация») с выбранной Застройщиком организацией, открыть лицевой счет в Управляющей организации. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком Управляющей организации и выражает согласие на заключение в будущем соответствующего договора управления Объектом недвижимости с Управляющей организацией, выбранной Застройщиком.

**5.2.11.** Уклонение Участника долевого строительства от заключения с Управляющей организацией договора управления не освобождает Участника долевого строительства от обязанности несения бремени содержания как Объекта долевого строительства, так и Объекта недвижимости с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту (в том числе по одностороннему Передаточному акту, составленному Застройщиком).

**5.2.12.** В случае если Участник долевого строительства не выполнил свои обязательства по приемке Объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные в статье 3 настоящего Договора, Застройщик вправе требовать оплаты стоимости коммунальных, эксплуатационных и иных услуг, связанных с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта (пропорционально площади Объекта долевого строительства в общем имуществе), за весь период просрочки в принятии Объекта долевого строительства, допущенной Участником долевого строительства начиная с даты составления Застройщиком, в порядке предусмотренном в пункте 3.8 настоящего Договора, одностороннего Передаточного акта по тарифам (счетам) эксплуатирующей организации, Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику начисленную сумму по оплате указанных услуг в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от Застройщика.

**5.2.13.** Участник долевого строительства не вправе до подписания Передаточного акта производить какие-либо работы (ремонтные/отделочные) в Объекте долевого строительства.

**5.2.14.** Участник долевого строительства обязуется до оформления права собственности на Объект долевого строительства не производить самостоятельно или с помощью третьих лиц работ, связанных с переустройством/перепланировкой (в том числе, но не ограничиваясь, снос/возведение перегородок, переустройство внутренних коммуникаций, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон, террасу) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи Объекта недвижимости любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта недвижимости и т.д). Ответственность за производство таких работ, в том числе по устранению последствий таких работ, полностью возлагается на Участника долевого строительства.

После оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется производить действия, указанные в настоящем пункте, в установленном законом порядке при наличии необходимых согласований с Управляющей организацией, уполномоченными государственными органами, другими собственниками помещений в Объекте недвижимости. В противном случае гарантийные обязательства Застройщика, в отношении Объекта долевого строительства прекращаются, Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этими работами/действиями, в том числе затраты по устранению последствий таких работ.

**5.2.15.** Участник долевого строительства обязуется не производить работ по изменению фасада и (или) архитектурного облика Объекта недвижимости, в том числе остекление балконов /лоджий/ террас, установку внешних блоков кондиционеров (в местах не предусмотренных проектной документацией), решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон, не соответствующих проектному решению.

**5.2.16.** Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства (создания) Объекта недвижимости, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором и Федеральным законом № 214-ФЗ.

**5.2.17.** Участник долевого строительства вправе пользоваться иными правами и нести иные обязанности, предусмотренные другими статьями Договора и действующим законодательством.

**5.2.18.** В случае приобретения Объекта долевого строительства с использованием средств Банка-кредитора, в пользу Банка-кредитора возникает ипотека права требования Объекта долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Стороны признают, что Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**6.2.** Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства.

**6.3.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче помещения в Объекте недвижимости.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**7.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора.

**7.2.** В случае нарушения обязательств, предусмотренных пунктом 5.2.15 Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 10% от Цены Договора, а также по выбору Застройщика – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

**7.3.** В случае нарушения Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 3.1 настоящего Договора, Застройщик по письменному требованию Участника долевого строительства уплачивает неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены договора, предусмотренной в пункте 4.1 Договора, за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) в случае, если нарушение предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства произошло вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания Передаточного акта при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору.

**7.4.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа (уплаты Цены договора) Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы: стихийные бедствия (наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия как природного, так и техногенного характера), военные действия любого характера, блокады, террористические акты, эпидемии, пандемии, забастовки и иные события не подлежащие контролю Сторон.

**8.2.** Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

**8.3.** При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

**8.4.** Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят переговоры по вопросу дальнейшего исполнения Договора.

**8.5.** Обязанность доказывания наступления обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по настоящему Договору.

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**9.1.** Изменение и расторжение настоящего Договора возможно в любое время по взаимному соглашению Сторон, подлежит оформлению путем подписания дополнительного соглашения к Договору или Соглашения о расторжении Договора, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 9.2 Договора.

**9.2.** Настоящий Договор может быть расторгнут вследствие одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, только по основаниям предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен действующим законодательством.

## **10. ОСОБЫЕ УЛОВИЯ**

**10.1.** Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а так же отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

**10.2.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную и рабочую документацию на строительство Объекта недвижимости, в том числе в части архитектурных и объемно-планировочных решений, конструктивных и инженерных решений, а также применяемых строительных материалов и (или) оборудования, изменения этажности, количества секций, нежилых помещений и связанные с этим изменения площадей Объекта недвижимости и площади застройки, изменения названия Объекта недвижимости, в состав которого будет входить Объект долевого строительства, изменения назначения нежилых помещений Объекта недвижимости, элементов благоустройства, расположения стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования как в Объекте недвижимости, так и в Объекте долевого строительства, а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной

документации Объекта недвижимости и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования изменения в Объекте недвижимости и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства также не являются существенными, если в результате их выполнения Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участника долевого строительства и не является основанием для отказа в приемке Объекта долевого строительства.

**10.3.** Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Объекта недвижимости, а также прав автора проекта, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

**10.4.** Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным письменным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом, выделом, перераспределением, объединением (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта недвижимости и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта недвижимости по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

Участник долевого строительства дает свое согласие (в случае, если такое согласие требуется по закону) на залог Земельного участка/права аренды на Земельный участок, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами в т.ч., по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости. Характеристики Земельного участка, указанные в пункте 1.1.1 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта недвижимости. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика вида разрешенного использования, границ Земельного участка, указанного в пункте 1.1.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом, выделом, перераспределением, объединением Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом недвижимости, в том числе на изменение документации

по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом, выделом, перераспределением, объединением Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Земельного участка, указанного в пункте 1.1.1 Договора, включая раздел, выдел, перераспределение, объединение земельного участка, указанного в пункте 1.1.1 Договора, на снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, а также на регистрацию права собственности/права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию Застройщиком всех действий и мероприятий, поименованных и непоименованных в настоящем пункте, связанных с образованием из Земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/ строениями/ сооружениями, созданными объектами коммунальной инфраструктуры (инфраструктуры ресурсоснабжения) и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным письменным согласием Участника долевого строительства на осуществление Застройщиком в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию всех необходимых действий и мероприятий, предусмотренных Договором о комплексном развитии территории от 11.10.2022 г., связанных с безвозмездной передачей земельных участков, на которых расположена улично-дорожная сеть и объекты транспортной инфраструктуры (с указанными объектами), а также иные объекты, предусмотренные в указанном договоре, в собственность городского округа «город Якутск»/Окружной администрации города, а в отношении объектов коммунальной инфраструктуры (инфраструктуры ресурсоснабжения, сетей инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, другие коммуникации и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов) (без или вместе с земельными участками, на которых они расположены) в собственность городского округа «город Якутск»/Окружной администрации города и/или ресурсоснабжающих предприятий, организациям коммунального комплекса или иным лицам, обеспечивающим эксплуатацию объектов инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется.

**10.5.** Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Орган регистрации прав даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника

долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Органа регистрации прав, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

**10.6.** Настоящим Участник долевого строительства выражает свое письменное согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номера контактных телефонов и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, а также любая информация, относящаяся к прямо или косвенно к Участнику долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимается любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных.

Обработка персональных данных Участника долевого строительства производится в целях заключения, регистрации Договора, соглашений к Договору, исполнения Договора (в том числе в целях проведения расчетов по Договору, привлечения кредитных средств для оплаты Цены (если применимо), передачи данных в кредитные учреждения, в т.ч. АО «Банк ДОМ.РФ», передачи данных в Управляющую организацию, регистрации права собственности Участника на Объект, выпуска усиленной квалифицированной подписи (если применимо), доставки/пересылки документов, в т.ч. выполнения иных не поименованных действий в указанных в Договоре целях), а также для продвижения товаров и услуг, проведения исследований (в том числе в очном формате и/или в формате вопросов, анкетирования по телефону, направления писем на адрес(а) электронной почты по номеру(ам) телефона(ов) и по иным каналам связи) по удовлетворенности Участника качеством работы Застройщика, для направления Застройщиком СМС-уведомлений, электронных писем информационно-рекламного характера в соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» по номеру(ам) телефона(ов) и адресу(ам) электронной почты указанным в настоящем договоре (далее – «Цели обработки»).

Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в Целях обработки вправе поручить обработку персональных данных другим лицам (посредникам), на основании заключаемого с этими лицами договоров (настоящие согласие не может быть истолковано как согласие на распространение персональных данных неограниченному кругу лиц), учитывая обязательства указанных лиц соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом от 27.07.2006 N152-ФЗ «О персональных данных».

Настоящее согласие на обработку персональных данных действует с даты подписания настоящего Договора в течение 10 (десяти) лет с даты его предоставления. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме, но не ранее исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору в полном объеме. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным новым Участником долевого строительства.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, привлеченных им лиц (посредников) по соответствующему договору, материалов рекламно-информационного характера.

Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика уведомлений, сообщений, в т.ч. о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства передаче, а также предупреждения Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о

последствиях его бездействия путем СМС-уведомлений, электронной рассылки. Для целей реализации условий настоящего пункта Участник долевого строительства обязан своевременно сообщать актуальные контактные данные, а в случае отказа от информирования своевременно обращаться с заявлением о прекращении такого информирования.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Органе регистрации прав, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного выполнения принятых на себя Сторонами обязательств.

Дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в Органе регистрации прав и считаются заключенными с момента регистрации.

**11.2.** Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**11.2.1.** В соответствии с законодательством о защите прав потребителей, Участник долевого строительства – физическое лицо имеет право на подачу искового заявления:

а) по месту своего проживания (постоянного или временного);

б) по месту официального нахождения компании-застройщика;

с) по местонахождению площадки, где ведется строительство Объекта.

**11.3.** Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

**11.4.** Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

**11.5.** Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства как выявленных при приемке Объекта долевого строительства, так и выявленных в течении гарантийного срока составляет 2 (два) месяца со дня поступления обоснованного требования от Участника долевого строительства. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

**11.6.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту, в т.ч. составленному Застройщиком в одностороннем порядке.

**11.7.** Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту, в т.ч. составленному Застройщиком в одностороннем порядке.

**11.8.** Стороны соглашаются со следующим порядком направления корреспонденции:

**11.8.1.** Сообщение о завершении строительства, уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора и предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, должны быть направлены по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Стороной в настоящем Договоре Стороны почтовому адресу или вручено лично под расписку.

**11.8.2.** Корреспонденция, за исключением предусмотренной в пункте 11.8.1 настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, сообщения, уведомления, извещения, приглашения, письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма, направляемые Застройщиком в адрес Участника долевого строительства Уведомление об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче могут направляться и будут считаться надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом/заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, телеграммой по указанному почтовому адресу, а также посредством электронной почты, посредством



отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в статье 12 настоящего Договора, вручения лично под расписку. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с такой корреспонденцией лежит на Участнике долевого строительства.

Кроме вышеуказанных случаев, уведомление со стороны Застройщика считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика.

**11.8.3.** Корреспонденция, направляемая Участником долевого строительства Застройщику, направляется по почтовому адресу Застройщика, указанному в статье 12 настоящего Договора.

**11.9.** В случае изменения почтовых адресов или других реквизитов (в т.ч. адресов электронной почты, номера телефона) Сторона, у которой произошли изменения, обязана не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты соответствующего изменения уведомить другую сторону по Договору.

**11.10.** Застройщик обязан уведомить АО «Банк ДОМ.РФ» при внесении изменений в настоящий Договор.

**11.11.** Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого участника.

**ИЛИ**

Договор заключен в электронной форме, подписан Сторонами электронными подписями, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

**11.12.** Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

**11.12.1.** Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

**11.12.2.** Приложение № 2 – Технические характеристики Объекта долевого строительства.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **Застройщик**

**ООО СЗ РП «Якутск»**

677001, Республика Саха (Якутия), г.о. город Якутск, г. Якутск, ул. Новопортовская, д.1В, офис 301

### **Адрес для направления**

#### **корреспонденции:**

677001, Республика Саха (Якутия), г.о. город Якутск,  
г. Якутск, ул. Новопортовская, д.1В, офис 301  
ИНН 1435130166, КПП 143501001  
ОГРН 1021401050945  
р/сч. 40702810000580040616  
АО «Банк ДОМ.РФ»  
к/счет 30101810345250000266  
БИК 044525266

### **От Застройщика**

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*

### **Участник долевого строительства**

\*\*\*\*

Пол: \*\*\*\*

"\*\*\*\*\*" года рождения

Место рождения: \*\*\*\*\*

Паспорт: \*\*\*\*\*

Выдан: \*\*\*\*\* \*\*\*\*

код подразделения: \*\*\*\*\*

СНИЛС \*\*\*

Адрес регистрации: \*\*\*\*\*

Почтовый адрес: \*\*\*\*\*

Электронный адрес: \*\*\*\*\*

Основной телефон: \*\*\*\*\*

### **Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*

**План Объекта долевого строительства**  
**отображающий, местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта**  
**недвижимости**

**Этаж \*\*\*, подъезд \*\*\***

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен. План Объекта долевого строительства отображает его расположение относительно других объектов на этаже и относительно Объекта недвижимости в целом. Расположение дверных и оконных проемов, направление открывания дверей и окон, расположение инженерного и иного оборудования в Объекте долевого строительства указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть изменены Застройщиком в процессе создания (строительства) Объекта недвижимости.

**Застройщик**  
**ООО СЗ РП «Якутск»**

**От Застройщика**

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*

**Участник долевого строительства**  
**\*\*\*\***

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

\*\*\*\*

### **Технические характеристики Объекта долевого строительства**

#### **Внутренняя отделка квартир:**

##### Стены и перегородки:

- межквартирные перегородки на всю высоту помещения;
- внутриквартирные перегородки на высоту одного блока в один ряд;
- стены санузлов на всю высоту помещения;
- стены и перегородки в квартирах – без отделки.

##### Полы:

- в квартирах без устройства выравнивающей стяжки и гидроизоляции (для мокрых помещений), без отделки.

##### Потолки:

- в квартирах – без отделки.

##### Окна и двери

- выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются, характеристики оконных конструкций – по проекту;
- межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
- входные двери квартир – металлические, по проекту;
- отделка откосов (оконных и дверных) не осуществляется.

#### **Инженерное оборудование**

- монтаж трубопроводов холодного и горячего водоснабжения выполняется до квартиры с установкой запорной арматуры (шаровые краны), без разводки к сантехприборам;
- полотенцесушители не устанавливаются;
- стояки канализации выполняются без разводки для подключения сантехприборов (унитазов, моек и т.п.);
- сантехоборудование (умывальники, унитазы, мойки и т.п.) не устанавливается;
- теплоснабжение квартир через поэтажный распределительный коллектор отопления. Разводка по квартирам предусматривается трубами из сшитого полиэтилена по плите перекрытия с установкой отопительных приборов;
- выполняется установка электрических квартирных щитов, разводка по квартире не выполняется;
- предусматривается возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах на фасаде;
- помещения квартир (кроме санузлов, ванных комнат, душевых) оборудуются адресными дымовыми пожарными извещателями системы пожарной сигнализации – по проекту;
- распределительная сеть связи прокладывается до этажных распределительных коробок, устройство разводки сетей связи (телефонизация, интернет, телевидение, домофония) по квартирам не предусматривается;
- для учета энергоресурсов предусматриваются индивидуальные приборы учета для каждой квартиры - установка по проекту.

Настоящие технические характеристики являются ориентировочными и могут быть изменены (дополнены) Застройщиком без предварительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

**Застройщик**  
**ООО СЗ РП «Якутск»**

**Участник долевого строительства**  
**\*\*\*\***

**От Застройщика**

**Участник долевого строительства**

---

\*\*\*\*

---

\*\*\*\*