

**Настоящий договор не является публичной офертой. Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут изменяться в зависимости от наименования застройщика, осуществляющего строительство, банка эскроу-агента, предоставляющего кредитную линию, особенностей строящегося объекта, способов оплаты цены договора, выполнения, либо не выполнения застройщиком внутренней отделки помещения и иных факторов. В некоторых случаях Договор участия в долевом строительстве с конкретным дольщиком может отличаться от указанного типового договора, например, при приобретении дольщиком нежилого помещения, в случае использования дольщиком кредитных средств, предоставленных конкретным Банком, в случае участия выгодоприобретателя, несовершеннолетних лиц и т. д.**

**ДОГОВОР № ДДУ-\_\_\_-\_\_\_-ЭСК  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Санкт-Петербург

\_\_\_\_\_2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью** \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, зарегистрировано \_\_\_\_\_ за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и **гражданин** \_\_\_\_\_ (Гражданство \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_; Паспорт гражданина \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_; зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.
- *Многоквартирный дом* – Многоквартирный жилой дом, имеющий характеристики определяемые в соответствии с Приложением № 2 к Договору, расположенный по строительному адресу, указанному в п. 1.1. Договора.
- *Общее имущество в Многоквартирном доме* – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности Участникам долевого строительства, включающее в себя в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Договор № ДДУ-\_\_\_-\_\_\_-ЭСК

- *Квартира* - жилое помещение, определяемое в соответствии с Приложениями №2 и №3 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

- *Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

- *Разрешение на строительство Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

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

- *Общая проектная площадь Квартиры* - сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас.

- *Фактическая общая площадь Квартиры* – сумма площадей всех частей Квартиры, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями) до проведения отделочных работ, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас.

- *Депонент*- в соответствии с положениями Закона 214-ФЗ является Участник долевого строительства по настоящему Договору.

- *Депонируемая сумма* – равняется цене договора, согласованная Сторонами в пункте 4.1 Договора, вносимая Депонентом на Счет-эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора и «Графиком платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

- *-Эскроу-агент* –Банк \_\_\_\_\_, место нахождения:\_\_\_\_\_, адрес:\_\_\_\_\_, почтовый адрес:\_\_\_\_\_, ОГРН\_\_\_\_\_, ИНН\_\_\_\_\_, адрес электронной почты:\_\_\_\_\_, телефон:\_\_\_\_\_, лицензия на осуществление банковских операций №\_\_\_\_\_.

- *Бенефициар* - в соответствии с положениями Закона 214-ФЗ является Застройщик по настоящему Договору.

- *Счет-эскроу* – счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору Счета-эскроу, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета-эскроу Депонента в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом \_\_\_\_\_ по строительному адресу: \_\_\_\_\_(далее по тексту – «Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение - \_\_\_комнатную квартиру, **условный номер** \_\_\_, расположенную в **Секции** \_\_\_ на \_\_\_ этаже, тип \_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_(далее по тексту – «Квартира») , кроме того проектная площадь лоджии \_\_\_\_\_(без понижающего коэффициента 0,5), общая площадь Квартиры, включая площадь лоджии (без понижающего коэффициента 0,5) \_\_\_\_\_, а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Квартиру по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. План Квартиры, расположение Квартиры в Многоквартирном доме, сведения о количестве и проектной площади частей Квартиры, а также сведения о Многоквартирном доме отражены схематично в Приложении № 2, которое прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Квартиры, в том числе проектная площадь балкона / лоджии/ террасы (при наличии), указанные в п. 1.1. Договора, подлежат уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию

Многоквартирного дома на основании полученных Застройщиком данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем указанному в Приложении № 3 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Застройщиком устанавливается Гарантийный срок на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, который составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Многоквартирного дома составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче.

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

В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков водоснабжения, канализационных стояков, трубопроводов и радиаторов отопления без согласования таких изменений с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном законом порядке, либо производил замену инженерного оборудования (стояки, радиаторы и т.д.) на другое, не предусмотренное проектом строительства Объекта, производил изменения в системе электроснабжения помещения (менял место расположения квартирного электрощита и т.д.), либо производил прочие изменения с нарушением установленного порядка согласования таких изменений.

## 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Законом №214-ФЗ.

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многоквартирного дома подтверждается:

2.2.1. Разрешением на строительство №\_\_\_\_\_, выданным \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

2.2.2. Наличием зарегистрированного права собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_, кадастровый номер \_\_\_\_\_ (далее по тексту - «Земельный участок»).

*Участник долевого строительства уведомлен, что Земельный участок будет являться предметом залога по кредитному договору в пользу \_\_\_\_\_ (залогодержатель)./ Участник долевого строительства уведомлен, что Земельный участок является предметом залога по договору об ипотеке (залоге недвижимости) в пользу \_\_\_\_\_ (залогодержатель).*

2.2.3. Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.3. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора.

## 3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН.

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий настоящего Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.1. настоящего Договора, по Акту приема-передачи для оформления в собственность.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.2. После завершения строительства Многоквартирного дома, в соответствии с данными обмеров, полученных Застройщиком по первичному техническому учету и (или) технической инвентаризации и (или) кадастровому учету, уточненный размер общей площади Квартиры и площади балкона (без понижающего коэффициента 0,3) или лоджии (без понижающего коэффициента 0,5) или террасы (без понижающего коэффициента 0,3) (при наличии) фиксируется в Акте приема-передачи Квартиры.

3.3. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации, что оформляется отдельным договором.

3.4. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.1. Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.5. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.4. Договора ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

- связанные с изменением архитектурных и конструктивных решений ограждающих конструкций, изменением фасада, отделки, декора, мест расположения инженерных систем и сетей;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

#### **4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее – Цена Договора), определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1 Договора и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

4.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон, а также в случае, предусмотренном п. 4.4. Договора.

4.3. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.1 Договора в порядке и сроки, установленные Приложением № 1 «График платежей» к настоящему Договору.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балкона/террас (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в п. 1.1. Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади Квартиры (в пределах 5 % как в большую, так и меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь Квартиры будет отклоняться от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 1 (один) квадратный метр, изменение Цены Договора не производится.

Работы по отделке Квартиры и установке внутреннего оборудования в Квартире осуществляются после проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактической общей площади Квартиры, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями).

В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 1 (один) квадратный метр (но не более 5% от общей проектной площади Квартиры), Участник долевого строительства доплачивает Застройщику либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 4.1. Договора

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов / лоджий / террас (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов / лоджий / террас (при наличии).

Наличие между Сторонами спора о площади Квартиры не является основанием для отказа от приемки Квартиры и подписания Акта приема-передачи.

4.5. В случае изменения Цены Договора, в соответствии с п. 4.4. Договора, Стороны вносят информацию об изменениях в Акт приема-передачи

4.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в рамках Договора не учитываются. Соответствующие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет.

4.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

4.8. Стороны пришли к соглашению, что Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома, в размере 70% от Цены договора и оплату услуг (вознаграждение) Застройщика, в размере 30% от Цены договора, которую Застройщик использует по своему усмотрению.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.**

5.1. Застройщик, при условии полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора и неустойки (при ее наличии), предусмотренной Договором, в письменном виде уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры путем направления по почте заказного письма с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п. 5.1. и п. 5.7. Договора, обязан принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении.

5.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.2.3. Договора, если уведомление о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 6.2.3. Договора.

5.4. Квартира должна соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Квартире отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёмки Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры в случае несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

Непригодность квартиры в целом, либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

5.5. При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемой Квартиры, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приёмки-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Квартиры к передаче по Акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом, с описью вложения и

уведомлением о вручении либо посредством направления телеграммы, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры.

Со дня составления одностороннего акта Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей Квартиры, общего имущества в Квартире, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

5.7. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, штрафные санкции в отношении Застройщика применяться не будут.

В данном случае, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.8. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

5.9 При указании Участником долевого строительства неверных данных, в т.ч. при открытии счета эскроу, делающих невозможным по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома раскрытие счета-эскроу в пользу Застройщика, Застройщик имеет право не передавать квартиру до момента устранения Участником долевого строительства обстоятельств, делающих невозможным раскрытие счета-эскроу.

## **6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **6.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

6.1.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора и «Графиком платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

6.1.2. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора.

6.1.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается в порядке, установленном действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Стороны пришли к соглашению, что принимающий права участник долевого строительства вправе обратиться к Застройщику за дачей Участнику долевого строительства письменного согласия на совершение последним уступки прав требований и подтверждением отсутствия между Застройщиком и Участником долевого строительства спора в отношении прав на Квартиру, принадлежащих Участнику долевого строительства по настоящему Договору, а также иных обстоятельств, препятствующих передаче прав Участником долевого строительства, известных Застройщику на момент дачи указанного согласия. При получении такого согласия, Застройщик гарантирует отсутствие претензий с его стороны к Участнику долевого строительства. В случае отсутствия такого согласия, новый участник долевого строительства принимает на себя ответственность за имеющиеся со стороны Застройщика к Участнику долевого строительства до момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований ограничения передаваемого права по Договору, финансовые и иные требования, а также риски, вытекающие из судебных споров (в т.ч. гражданского характера), наличие ареста и иные известные Застройщику ограничения на распоряжение правами по данному Договору, в том числе по спорам, возникшим у Участника долевого строительства с третьими лицами. Застройщик не несет ответственности за любые действия Участника долевого строительства, совершенными им без участия Застройщика и без получения на эти действия согласия Застройщика, в том числе за действительность передаваемого права по настоящему Договору.

Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства (или лица, принимающего права и обязанности Участника долевого строительства).

В течение 7 (Семи) календарных дней с даты регистрации договора уступки прав и обязанностей по Договору в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенные копии выписки из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), либо нотариально заверенной копии уведомления о произведенной регистрации, либо иного документа, выдаваемого органом, осуществляющим регистрацию права подтверждающего уступку.

В случае не уведомления Застройщика о произведенной уступке прав требования и возникновения судебного спора по признанию права собственности за Новым Участником долевого строительства по настоящему Договору Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику компенсацию в размере 1 (одного) процента от цены настоящего Договора.

Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации соглашения об уступке, что оформляется отдельным договором.

6.1.4. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок с момента изменения своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика.

6.1.5. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.6. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.7. До получения Квартиры по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.1.8. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: нотариально оформленную доверенность на представителя Застройщика, квитанцию об оплате государственной пошлины.

6.1.9. К моменту подписания настоящего Договора открыть Счёт-Эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер Счета-эскроу Застройщику, необходимого для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

6.1.10. До момента подписания настоящего Договора подать Эскроу-агенту заявление на заключение договора счета-эскроу, необходимого для целей исполнения сторонами настоящего Договора на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Участник долевого строительства;

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик;

Депонируемая сумма равняется Цене Договора.

Срок условного депонирования: по \_\_\_\_\_ включительно.

6.1.11. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и Общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, в том числе Участник долевого строительства вправе заключить с управляющей компанией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора по управлению и технической эксплуатации.

С даты подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью и/или порчей Квартиры, общего имущества в Квартире, а также риск причинения ущерба имуществу (квартирам) других участников долевого строительства, независимо от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

## **6.2. Обязанности Застройщика:**

6.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в порядке, указанном в разделе 5 Договора.

6.2.3. При надлежащем исполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных Договором, осуществить передачу Квартиры (оформление Акта приема-передачи Квартиры) Участнику долевого строительства не позднее \_\_\_\_\_.

Предполагаемый срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: \_\_\_\_\_. Указанный срок может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока разрешения на строительство.

Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

6.2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. Застройщик и Участник долевого строительства несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

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

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных п.п. 5.6-5.7. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.4. Все штрафы, неустойки, пени, предусмотренные условиями Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику за счет собственных денежных средств.

## **8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

8.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

Действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 6.1.8. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по открытию аккредитива и поступлению денежных средств на счет покрытия аккредитива с соблюдением условий, указанных в п. 1.1 «Графика платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору), заключения Участником долевого строительства договора счета эскроу, согласно п. 6.1.10 Договора и предоставления Застройщику документов, согласно п. 6.1.8 Договора.

Если Участник долевого строительства не выполнил действия в установленный п. 1.1. «Графика платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору) и п. 6.1.10 Договора срок и/или в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора не предоставил Застройщику (а в случае дистанционного подписания Договора не направил в адрес Застройщика ) документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора или предоставил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются.

В случае составления Договора в виде электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон, Стороны пришли к соглашению определить срок для подписания Договора и передачи Застройщику всех необходимых документов для государственной регистрации настоящего Договора 3 (три) рабочих дня, в случае дистанционного подписания Договора 5(пять) рабочих дней с даты Договора. Несоблюдение Участником долевого строительства указанных сроков, расценивается Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются.

В случае дистанционного подписания Договора Стороны пришли к соглашению, что подписанный Участником долевого строительства Договор и документы, необходимые для его государственной регистрации, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика коммерческой службой курьерской доставки (экспресс почтой), обеспечивающей максимально быстрый срок доставки корреспонденции, с описью вложения,

за исключением случая отсутствия в регионе отправителя указанной службы, в данном случае по согласованию с Застройщиком документы направляются через почту России заказным письмом с описью вложения. Участник долевого строительства предоставляет Застройщику посредством электронной связи подтверждение направления указанных в п. 6.1.8 Договора документов в рамках установленного срока.

Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в согласовании изменения срока выполнения п. 1.1. «Графика платежей».

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

8.2.2. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.2.3. В иных установленных федеральным законом и Законом №214-ФЗ случаях.

8.3. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств перед Участником долевого строительства и соответствия Застройщика предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.

8.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.4.1. Нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, установленного «Графиком платежей».

8.4.2. В случае отказа эскроу-агента от заключения договора счета-эскроу с Участником долевого строительства и/или расторжения уполномоченным банком договора счета-эскроу с Участником долевого строительства.

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.7. При расторжении Договора независимо от причин возврата денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора путем перечисления их на Счет-эскроу у Эскроу-агента, возврат денежных средств производится Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства предоставленный Участником долевого строительства Эскроу-агенту.

## **9. ФОРС-МАЖОР.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

10.2. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

10.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Досудебный порядок урегулирования споров не является обязательным.

10.4. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

10.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на осуществление Застройщиком и/или привлечёнными им третьими лицами реконструкции, демонтажа, строительства, кроме Многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке;

- на частичный или полный демонтаж (снос) строений, сооружений, расположенных на Земельном участке, необходимый для осуществления строительства Многоквартирного дома;

- на объединение Застройщиком и/или собственником Земельного участка с другими земельными участками, перераспределение Земельного участка, раздел или выдел из Земельного участка других (другого) земельных участков по усмотрению Застройщика и/или собственника Земельного участка, в том числе, но не исключительно: для строительства иных объектов недвижимости (жилые дома, автостоянки, гаражи, детские дошкольные учреждения, образовательные школы, поликлиники и иные объекты недвижимости), объектов инженерных сетей и иной инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, благоустройства (дороги, тротуары, велосипедные дорожки), не относящихся к общему имуществу Многоквартирного дома и/или в целях ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (отдельных корпусов, этапов и очередей строительства);

- сдачу Застройщиком и/или собственником Земельного участка в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельным участком, образовавшегося в результате разделения, выделения Земельного участка, обременяемого настоящим Договором, а также на заключение договора аренды на часть Земельного участка, необходимой для эксплуатации и использования нежилого здания;

- на внесение Застройщиком и/или собственником Земельного участка любых изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о тех или иных объектах недвижимости и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика и/или собственника земельного участка на образуемые (измененные) земельные участки или на последующую государственную регистрацию права собственности иных третьих лиц, в том числе путем отчуждения Застройщиком и/или собственником земельного участка части Земельного участка по договору купли-продажи, договору дарения или передачи в аренду (субаренду).

В случае, если на Земельном участке осуществляется строительство объектов электросетевого хозяйства в соответствии с техническими условиями, выданными организацией-поставщиком энергоресурсов, для электроснабжения Многоквартирного дома, земельный участок, на котором размещен объект движимого или недвижимого имущества электросетевого хозяйства, подлежит выделу и передаче компании, собственнику объекта движимого или недвижимого имущества электросетевого хозяйства.

В целях осуществления Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте, в случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность с полномочиями, необходимыми для осуществления Застройщиком и/или собственником земельного участка (арендодателем) указанных действий.

10.6. Стороны установили, что Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику безусловное и безотзывное согласие на осуществление Застройщиком своих прав по использованию и распоряжению по усмотрению Застройщика принадлежащими ему на праве собственности объектами недвижимости, расположенными на Земельном участке на момент заключения Договора.

Указанное в настоящем пункте согласие Участника долевого строительства включает в себя его безусловное и безотзывное согласие на использование Застройщиком данных объектов в предпринимательской деятельности, в том числе в аренду и предоставление третьим лицам прав владения и пользования объектами, передачу прав на данные объекты полностью или частично третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе, передачу их в ипотеку (залог), распоряжение правами на данные объекты недвижимости иным образом, демонтаж (снос) указанных в настоящем пункте объектов недвижимости, кадастровый учет и государственную регистрацию любых изменений характеристик, прав и ограничений (обременений), в том числе аренды, ипотеки, прекращения кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также на любые иные действия с данными объектами недвижимости по усмотрению Застройщика.

Указанное в настоящем пункте согласие Участника долевого строительства не может быть отозвано последним полностью или частично.

Участник долевого строительства заверяет и гарантирует, что он осведомлен о наличии данных объектов недвижимости на Земельном участке на момент заключения настоящего договора и о намерениях Застройщика осуществить их поэтапный демонтаж (снос) в целях строительства на Земельном участке Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости.

10.7. В связи с тем, что Застройщиком осуществляется строительство наружных инженерных сетей водоотведения, создаваемых непосредственно для обслуживания Многоквартирного дома, в целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства уведомлен и дает свое согласие на передачу участникам долевого строительства в общую долевую собственность, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, наружных инженерных сетей водоотведения в границах от наружной стены Многоквартирного дома до первого приемного колодца от выпуска из Многоквартирного дома в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности.

10.8. В целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства дает свое согласие и поручает Застройщику осуществить в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности комплекс мероприятий, направленных на

передачу части внутридомовых сетей ресурсоснабжающим организациям в границах от общего домового прибора учета или первого фланца первой задвижки до наружной стены Многоквартирного дома.

10.9. Участник долевого строительства дает свое согласие передать наружные инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных ресурсоснабжающих организаций, оказывающих услуги по передаче энергоресурсов и (или) их поставке, вне зависимости от его обязательств, принятых по договорам на технологическое присоединение Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, а также сетям связи, телефонизации и иным инженерным сетям.

10.10. Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.

При этом стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документацией сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

О факте внесения изменений в проектную документацию, Участник долевого строительства информируется путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую на сайте Застройщика.

10.11. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» и на условиях, изложенных в приложении №4 к настоящему Договору.

10.12. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

10.13. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, 1 (один) экземпляр – для Застройщика, 2 (два) экземпляра – для Участника долевого строительства.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

Приложение № 1 – график платежей

Приложение № 2 – план Квартиры

Приложение № 3 – состояние Квартиры

Приложение № 4 – согласие на обработку персональных данных

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**

\_\_\_\_\_  
Местонахождение: \_\_\_\_\_,  
Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_  
ИНН \_\_\_\_\_  
КПП \_\_\_\_\_  
Банк: \_\_\_\_\_  
Р/счет \_\_\_\_\_  
К/счет \_\_\_\_\_  
БИК \_\_\_\_\_  
ОГРН \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Участник долевого строительства:**

**Гражданин** \_\_\_\_\_  
Гражданство \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_, место рождения \_\_\_\_\_;  
Паспорт гражданина \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_; зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_  
адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_  
телефон: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Менеджер: \_\_\_\_\_

Исполнитель: \_\_\_\_\_

Приложение № 1  
к Договору № ДДУ-\_\_\_-\_\_\_-ЭСК  
от \_\_\_\_\_ 202\_ г.  
участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома

### График платежей

Договор № ДДУ-\_\_\_-\_\_\_-ЭСК

1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.1 настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

1.1. . В течение 3 (трех) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта на сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек в \_\_\_\_\_ со следующими условиями покрытия и оплаты:

**Срок действия аккредитива и предоставления документов по раскрытию аккредитива:** 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;

**Необходимость подтверждения:** без подтверждения.

**Дополнительные условия :** частичная оплата не предусмотрена

**Условием исполнения аккредитива является предоставление следующих документов:**

Скан-образ оригинала Договора, подписанного сторонами Договора, и выписка из Единого государственного реестра недвижимости, представленная как скан-образ оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая номер, дату государственной регистрации Договора

или

электронный образ Договора с приложенным к нему sig-файлом, содержащим электронные подписи сторон подписавших Договор, и выписка из Единого государственного реестра недвижимости, представленная как электронный образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая номер, дату государственной регистрации Договора, с приложенными к нему sig-файлом, содержащим электронную подпись Органа регистрации.

Предоставление документов по аккредитиву посредством электронных каналов осуществляется путем направления Застройщиком по поручению Участника долевого строительства с адреса электронной почты \_\_\_\_\_ на адрес электронной почты Банка.

**Порядок исполнения аккредитива:**

в течение одного рабочего дня, при предоставлении в Исполняющий банк не позднее окончания срока действия аккредитива вышеуказанных документов, путем перечисления суммы денежных средств на Счет- эскроу № \_\_\_\_\_, открытый Участником долевого строительства (депонентом) у Эскроу-агента \_\_\_\_\_, к/сч № \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, на условиях согласно п. 6.1.10 Договора.

1.2. В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на Счет-эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты:

- Скан-образ оригинала Договора, подписанного сторонами Договора, и выписку из Единого государственного реестра недвижимости, представленную как скан-образ оригинала выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей номер, дату государственной регистрации Договора;

**либо**

- электронный образ Договора с приложенным к нему sig-файлом, содержащим электронные подписи сторон, подписавших Договор, и выписку из Единого государственного реестра недвижимости, представленную как электронный образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей номер, дату государственной регистрации Договора, с приложенными к нему sig-файлом, содержащим электронную подпись Органа регистрации.

1.3. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

1.4. По требованию Застройщика, Участник долевого строительства в течение двух календарных дней обязан предоставить Застройщику оригинал документа, подтверждающий открытие аккредитива и поступление денежных средств на счет покрытия аккредитива с соблюдением условий, указанных в п. 1.1 настоящего Графика платежей.

1.5. Участник долевого строительства не вправе выполнять обязательства по внесению денежных средств на счет покрытия аккредитива после истечения срока, указанного в п. 1.1 настоящего Графика платежей, без письменного согласования изменения данного срока с Застройщиком, и несет все риски неблагоприятных последствий таких действий.

1.6. В случае невыплаты Исполняющим банком на Счет-эскроу суммы, указанной в п. 1.1. настоящего Графика платежей (в том числе в результате закрытия аккредитива, отказ банка в исполнении аккредитива, отказ банка в принятии документов на раскрытие аккредитива, отзыв лицензии банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату указанной суммы в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика, путем перечисления денежных средств на Счет-эскроу. Настоящий пункт применяется при условии государственной регистрации настоящего Договора.

1.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ г., за квартиру усл.№ \_\_\_\_\_, НДС не облагается»;

1.8. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на Счет-эскроу.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

## ПЛАН КВАРТИРЫ

Условный номер \_\_\_\_

1. Наименование и количество частей помещений, входящих в состав Квартиры:

- 1 - Коридор проектной площадью \_\_\_\_
- 1 - Лоджия проектной площадью \_\_\_\_
- 1 - Комната проектной площадью \_\_\_\_
- 1 - Санузел проектной площадью \_\_\_\_

2. План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования, вентиляционных каналов и шахт в квартире, направление открывания дверей указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение мебели, сантехнического оборудования и других приборов справочное и не входит в комплектацию квартиры.

3. Сведения о Многоквартирном доме:

- Вид и назначение: \_\_\_\_\_
- Этажность (надземных): \_\_\_\_\_
- Количество этажей: \_\_\_\_\_
- Проектная общая площадь: \_\_\_\_\_
- Материал наружных стен: \_\_\_\_\_
- Материал поэтажных перекрытий: \_\_\_\_\_
- Класс энергоэффективности: \_\_\_\_\_ Указанная характеристика Объекта является проектной.

Фактический класс энергетической эффективности многоквартирного дома определяется после завершения его строительства по результатам проведенных замеров фактических значений теплотехнических показателей, и отражается в энергетическом паспорте здания

- Класс сейсмостойкости: \_\_\_\_\_

## ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ

По окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки в следующем техническом состоянии:

- установка металлопластиковых оконных блоков в соответствии с проектом;
- установка металлической входной двери в квартиру;
- устройство стяжки пола;
- стояки для канализации и водопровода;
- установка счетчиков ХВС и ГВС;
- система отопления с установкой радиаторов;
- электрическая разводка с установкой электроарматуры, квартирного электрощита и счетчика электроэнергии;
- проведение телевизионных и телефонных кабелей до этажного распределительного щита;
- установка датчиков системы АППЗ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена за счет внутренней отделки помещений, что не является основанием для изменения цены договора.

Стороны пришли к соглашению, что материалы и оборудование внутренней отделки определяются Застройщиком по своему усмотрению.

Стороны пришли к соглашению, что при осуществлении отделочных работ Застройщик руководствуется техническими регламентами, национальными стандартами и сводами правил, применение которых является обязательным. При осуществлении отделочных работ допускается отклонения от ГОСТ, СНиП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### Согласие на обработку персональных данных

1. Настоящим, \_\_\_\_\_, Паспорт гражданина \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, дает согласие на обработку её/его персональных данных (в том числе, персональные данные, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные, которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация).

2. В рамках обработки персональных данных Застройщик, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:

- заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;
- осуществления управления многоквартирным домом (автостоянками), квартирой (помещением, парковочным местом), право собственности в котором приобретает после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;
- оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;
- обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;
- организации личного кабинета;
- продвижения товаров и услуг;
- проведения электронных или SMS опросов;
- контроля маркетинговых акций;
- контроля качества услуг, оказываемых Обществом;
- для внутренней статистики.

3. Я выражаю согласие и разрешаю Застройщику в целях, указанных в п. 2 настоящего Согласия и в целях исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений (MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsApp и тому подобных; телефонных звонков.

4. Я выражаю согласие и разрешаю Застройщику объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периодические контакты с посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.

5. Настоящим Я уведомлен Застройщиком о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Застройщика.

6. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует с даты его подписания и после окончания действия договора в течение максимального из сроков: срока хранения документов, срока исковой давности или до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

7. Настоящим Я уведомлен Застройщиком о том, что:

7.1. Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Застройщика. Заявление должно содержать ФИО, телефон и E-mail заявителя, а также дату составления заявления и собственноручную подпись заявителя.

7.2. По требованию в период действия настоящего Договора Застройщик должен предоставить данные о наличии либо отсутствии у них персональной информации и условиях ее использования.

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

подпись \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_  
ИНН: \_\_\_\_\_  
ОГРН: \_\_\_\_\_  
От: \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. субъекта персональных данных)

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_  
Телефон: \_\_\_\_\_  
Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

**Согласие на обработку персональных данных,  
разрешенных субъектом персональных данных для распространения**

Я, \_\_\_\_\_, Паспорт гражданина \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, руководствуясь ст. 10.1 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», заявляю о согласии на распространение:

*ООО «ЦДС-Клиентский сервис» 197198, г. Санкт-Петербург, пр-т Добролюбова, д. 8, лит. А, пом. 1-Н, офис 610, ООО «ЦДС», 188689, Ленинградская область, Всеволожский р-н, гор. Кудрово, пр. Европейский, д.14, к.3, пом.11-Н.; ООО "ЦДС-Недвижимость", 197198, г. Санкт-Петербург, ВН.ТЕР. г. муниципальный округ Введенский, пр-т Добролюбова, д. 8, лит. А, пом. 1-Н, офис 610*

моих персональных данных с целью

- заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;
- осуществления управления многоквартирным домом (автостоянками), квартирой (помещением, парковочным местом), право собственности в котором приобретает после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;
- оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;
- обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;
- организации личного кабинета;
- продвижения товаров и услуг;
- проведения электронных или SMS опросов;
- контроля маркетинговых акций;
- контроля качества услуг, оказываемых Обществом;
- для внутренней статистики.

в следующем порядке: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате.

Условия и запреты на обработку вышеуказанных персональных данных (ч.9 ст. 10.1. Федерального закона от 27.07.06 №152-ФЗ «О персональных данных») (нужное отметить) :

- не устанавливаю  
 устанавливаю запрет на передачу этих данных оператором.  
 устанавливаю запрет на обработку этих данных  
 устанавливаю условия обработки этих данных: \_\_\_\_\_.

Настоящее согласие дано мной добровольно и действует с даты подписания и до отзыва в установленном законом порядке

**Я предупрежден, что вправе отказаться от распространения своих персональных данных, установить запреты на передачу (кроме предоставления доступа) этих персональных данных оператором неограниченному кругу лиц, а также запреты на обработку или условия обработки (кроме получения доступа) этих персональных данных неограниченным кругом лиц. При этом обязуюсь направить свой отказ (запреты) по электронному адресу: client@cds.spb.ru до подписания договора.**

Договор № ДДУ-\_\_\_\_-\_\_\_\_-ЭСК

Оставляю за собой право потребовать прекратить распространять мои персональные данные. В случае получения требования Оператор обязан немедленно прекратить распространять мои персональные данные, а также сообщить перечень третьих лиц, которым персональные данные были переданы.

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

подпись