

**ДОГОВОР N \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве жилого**  
**дома город Сургут, ХМАО-Югра, Россия.**  
**\_\_\_\_ две тысячи двадцать первого года**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Городской Парк"»,** именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Паталаха Наталии Васильевны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом: «**Жилой комплекс с объектами социально бытового и общественного назначения ЖК «City Park», 1 этап строительства, Корректировка**, с инженерными сетями (именуемый далее – Жилой дом), и после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Участнику в собственность, указанный в настоящем Договоре объект долевого строительства в собственность, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома. Коммерческое наименование Жилого дома – **ЖК «City Park».**

1.2. Объект долевого строительства: **жилое помещение, состоящее из \_ комнат, условный номер по проекту \_\_\_\_, площадь \_\_ кв. м., расположенное на \_ этаже в подъезде 1,** жилого дома (далее по тексту - Квартира) Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджий с понижающим коэффициентом **0,5.**

1.3. Основные проектные характеристики Жилого дома и Квартиры указаны в Приложении № 1, а план Квартиры - в Приложении № 2, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Жилой дом расположен на земельном участке с кадастровым номером **86:10:0101133:164** общей площадью 37 999 кв.м, (земли населенных пунктов), предоставленному Застройщику на основании Договора №99 аренды земельного участка от 25.05.2018 г.

1.5. Основаниями для строительства Жилого дома и заключения настоящего Договора являются: Договор №99 аренды земельного участка от 25.05.2018 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре 31 мая 2018 года за номером 86:10:0101133:164-86/139/2018-2; Разрешение на строительство №86-гу86310000-90-2019 от 14 октября 2019 года.

1.6. Застройщик гарантирует, что имущественные право на Квартиру не обременено какими-либо правами третьих лиц.

1.7. При подписании настоящего договора Участник уведомлен и не возражает, что на указанном в п.1.4. земельном участке Застройщиком будет продолжаться строительство, трансформаторной подстанции, многоуровневого паркинга и иных строений и коммуникаций, согласно проектной документации. Так же Участник не возражает и дает свое согласие на внесение Застройщиком необходимых изменений в проектную и техническую документацию, в том числе, изменений назначения и перепланировки жилых и нежилых помещений в Жилом доме за исключением Квартиры по настоящему Договору, а также изменений, связанных с возведением многоуровневого паркинга, а также изменение конфигурации и расположение инженерных сетей, основных и вспомогательных сооружений, необходимых для обслуживания и нормальной эксплуатации Жилого дома.

**2. Права и обязательства сторон**

2.1. Застройщик имеет право:

- без согласования с Участником привлекать для строительства Жилого дома третьи лица и денежные средства третьих лиц;
- без согласования с Участником вносить изменения и дополнения в проектную документацию в отношении долей в Жилом доме других участников долевого строительства;
- вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию, проект благоустройства, производить замену применяемых материалов, изделий и конструкций в соответствии с действующими нормами СНиП на аналогичные, не ухудшающие качественные характеристики материалы, изделия и конструкции без письменного согласия Участника, что не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Квартиры, либо иным недостатком, делающим Квартиру непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора,;
- досрочно исполнить обязанность по вводу Жилого дома в эксплуатацию и передаче Квартиры Участнику. Дополнительное согласие Участника на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется;
- на осуществление иных действий и/или без действий, не запрещенных действующим

законодательством и обеспечивающих качественное, своевременное и безопасное строительство Жилого дома, а также надлежащую передачу Квартиры Участнику;

#### 2.2. Застройщик обязуется:

- самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц выполнить комплекс работ и мероприятий по проектированию и строительству Жилого дома в полном соответствии с проектной документацией, техническими условиями, СНиП и сроками строительства;

- в установленном порядке получить разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

- в случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в срок, предусмотренный настоящим договором, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направить в адрес Участника уведомление с предложением об изменении настоящего договора. Изменение срока завершения строительства Жилого дома оформляется в письменной форме в виде дополнительного соглашения к настоящему договору;

- после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома направить Участнику письменное уведомление о завершении строительства Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче по передаточному акту;

- после полной оплаты Участником цены настоящего Договора передать Участнику Квартиру по передаточному акту в установленном настоящим договором порядке;

- в случае, если Квартира построена с отступлением от условий настоящего договора, которое делает ее непригодным для использования и данное отступление зафиксировано в дефектном акте, подписанном сторонами, безвозмездно устранить недостатки в течение 2 (двух) месяцев с момента их обнаружения. При этом, обязательства по устранению недостатков (выполнение работ) не могут быть переданы третьим лицам без согласия Застройщика, а недостатки не могут служить основанием для изменения стоимости Квартиры;

- выполнить иные обязательства, предусмотренные в других разделах настоящего договора.

2.3. Обязательства Застройщика по настоящему договору считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры в порядке, предусмотренном настоящим договором. Обязательство Застройщика по строительству Жилого дома, и передаче Участнику Квартиры является встречным обязательством в смысле статьи 328 Гражданского кодекса Российской Федерации, и обусловлено исполнением Участником своего обязательства по оплате цены настоящего Договора.

#### 2.4. Участник имеет право:

- требовать безвозмездного устранения недостатков, в случае, если Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего договора, что привело к ухудшению ее качества, и указанные недостатки зафиксированы в дефектном акте;

- уступать третьим лицам права (требования) по настоящему договору, уведомив об этом Застройщика в письменной форме и предоставив копию договора уступки прав (требований), заключенного с новым кредитором и зарегистрированного в установленном порядке, в течении 3-х дней с даты регистрации. При этом, уступка Участником прав (требований) допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Квартиры.

#### 2.5. Участник обязуется:

- в течении 3-х рабочих дней с даты подписания настоящего Договора направить в Управление Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре настоящий Договор и иные необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора;

- внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на счет эскроу, открытый в банке, в объеме и порядке, определенном в разделе 3 настоящего Договора;

- принять Квартиру и подписать акт приема-передачи в установленном настоящим договором порядке;

- не осуществлять до оформления права собственности на Квартиру работы по перепланировке и/или переустройству Квартиры.

- не выполнять работы, изменяющие фасад Жилого дома (реконструкция лоджий) и мест общего пользования, в том числе: замена облицовочного материала; покраска фасада, его частей; создание, изменение или ликвидация крылец, навесов, козырьков, карнизов, лоджий; изменение художественной подсветки;

- с момента приемки Квартиры по акту приема-передачи либо, а в случае отказа Участником от приемки Квартиры, с момента, составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи квартиры в соответствии с пунктом 5.3. настоящего Договора, оплачивать в установленном порядке все расходы по содержанию и эксплуатации Квартиры, общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество;

- предварительно получить письменное согласие Застройщика на уступку прав (требований) по настоящему Договору с одновременным переводом долга третьему лицу, если на момент такой уступки цена настоящего Договора не оплачена Участником в полном объеме;

- письменно с приложением копий подтверждающих документов извещать Застройщика о любых изменениях адреса проживания, номера телефона, адреса электронной почты, замене документов,

удостоверяющих личность, выдаче доверенности на представление интересов Участника в отношениях с Застройщиком, уступке прав (требований) или иных данных, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в течение 3-х (трех) дней с момента наступления такого события. В случае не предоставления Участником указанных документов, Застройщик при исполнении своих обязательств не несет ответственности за последствия использования данных об Участнике, указанных в настоящем договоре. При этом, направление Застройщиком всех сообщений, актов, совершение иных действий в адрес Участника, используя указанные в настоящем договоре сведения и данные об Участнике, считается надлежащим исполнением обязанностей, предусмотренных настоящим Договором;

- присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия и подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления права собственности на Квартиру;

### **3. Цена договора и порядок расчетов**

3.1. Цена настоящего Договора, то есть, согласованный Сторонами размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику, составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается. Цена договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Квартиры и денежных средств на оплату услуг Застройщика. Цена настоящего Договора соответствует стоимости Квартиры, которая на момент заключения настоящего Договора установлена соглашением сторон с учетом реальной рыночной стоимости жилья аналогичного качества и территориального размещения.

3.2. Стоимость Квартиры определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей приведенной площади объекта долевого строительства) и общей приведенной площади объекта долевого строительства. Цена 1 кв. м площади – \_\_\_\_\_ рубля 00 копеек. Условия и порядок внесения денежных средств в счет оплаты цены настоящего Договора определены сторонами в Приложении № 3, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора

3.3. Оплата общей стоимости цены договора производится за счет собственных денежных средств Участника на счет эскроу № \_\_\_\_\_, открытый в Западно- Сибирском отделении № 8647 ПАО Сбербанк, БИК 047102651, к/с 30101810800000000651, на имя \_\_\_\_\_, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода права требования к Участнику по Договору участия в долевом строительстве на Квартиру, указанную в п. 1.2. Договора участия в долевом строительстве.

3.1. В случае, если фактические расходы Застройщика в связи с экономией, в том числе в связи с рациональным использованием материальных и трудовых ресурсов оказались меньше тех, которые учитывались при определении стоимости Квартиры, Застройщик сохраняет право на достигнутую им экономию.

В случае отличия площади Квартиры и площади лоджий, указанной в п. 1.2. настоящего Договора, от фактической площади Квартиры и фактической площади лоджий, по результатам обмеров, осуществленных в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Стороны обязаны подписать акт сверки взаиморасчетов с указанием суммы доплаты либо возврата денежных средств по настоящему Договору и срока для проведения окончательного взаиморасчета. Окончательный взаиморасчет производится по стоимости 1 кв. м., определенной в настоящем Договоре.

### **4. Изменение планировки Квартиры**

4.1. До ввода Жилого дома в эксплуатацию, какие-либо изменения планировки или отделки Квартиры, ее переустройство по инициативе и заданию Участника не допустимы.

4.2. С момента приемки Квартиры Участником по передаточному акту и до оформления права собственности на Квартиру запрещено выполнение каких-либо работ по перепланировке и/или переустройству Квартиры. В случае выявления таких фактов Участник обязуется осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах и нести самостоятельно ответственность и все риски, связанные с этим.

### **5. Срок и порядок передачи Квартиры. Гарантия застройщика.**

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту после полной оплаты цены настоящего Договора и получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Срок ввода в эксплуатацию Жилого дома - **1 (Первый) квартал 2025 года.**

Срок передачи Квартиры Участнику - **не позднее 01 июля 2025 г.**

После ввода Жилого дома в эксплуатацию в установленном порядке Застройщик письменно уведомляет Участника о готовности Квартиры к передаче. Участник в течение 7 (семи) рабочих дней, следующих за днем получения уведомления, обязуется приступить к принятию Квартиры. Участник обязуется принять Квартиру по акту приема-передачи, и нести ответственность за ее сохранность с момента подписания акта приема-передачи. Осмотр и приемка Участником Квартиры осуществляется только в присутствии представителя Застройщика.

5.2. Неявки Участника или его уполномоченного представителя для приемки Квартиры либо при отказе Участника или его уполномоченного представителя от принятия Квартиры (за исключением случая,

указанного в пункте 5.4. настоящего Договора) признаются, как уклонение Участника от подписания акта приёма-передачи Квартиры. Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Квартиры. При этом, риск случайной гибели Квартиры и обязанности, которые несет собственник, в т.ч. по оплате жилищно-коммунальных услуг, признаются перешедшими к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Квартиры. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Квартиры вследствие уклонения Участника от подписания передаточного акта, Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

5.3. Участник ознакомлен с тем, что технические характеристики Квартиры после ввода Жилого дома в эксплуатацию, могут не совпадать с проектными характеристиками, указанными в настоящем Договоре. Стороны пришли к соглашению, что в связи с неизбежной строительной погрешностью, учетом толщины по внутренним стенам и допустимыми по правилам СНиП отклонениями, расхождение проектной общей площади Квартиры, лоджии и общей площади по данным обмеров уполномоченной организации в размере не более 5 (пяти) процентов от указанной площади в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Квартиры, являются несущественными изменениями Квартиры, и не является основанием для отказа от приемки квартиры по передаточному акту и расторжения настоящего Договора.

В случае обнаружения в Квартире существенных недостатков и отступлений от условий настоящего договора Стороны могут подписать дефектный акт, в котором указывают характер отступления (недостатков) и срок для его устранения. После устранения отступления (неделок) Застройщик уведомляет Участника о выполненных работах. При этом, Участник обязан явиться к Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления о выполнении работ, осмотреть Квартиру и принять ее и результат работ путем подписания соответствующего акта.

5.4. Стороны вправе подписать акт приема-передачи Квартиры досрочно в любой момент после ввода Жилого дома в эксплуатацию, и это является надлежащим исполнением обязательства Застройщика по передаче квартиры Участнику.

5.5. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Квартиры, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является заключение уполномоченного государственного органа строительного надзора, выданное в установленном порядке. Гарантийный срок для устранения скрытых дефектов и недостатков в Квартире составляет 5 (пять) лет со дня передачи Квартиры Участнику. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи доли в Жилом доме.

5.6. Застройщиком могут быть приняты требования Участника, связанные с ненадлежащим качеством Квартиры, только при условии, что такое качество выявлено и установлено в дефектном акте, подписанном Сторонами, в течение гарантийного срока и не является следствием нормального износа Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения Участником или третьими лицами требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры и её элементов, ненадлежащего её ремонта, намеренного либо неосторожного её повреждения, произведенных Участником или третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.7. Участник подтверждает, что предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию Жилого дома, передачи Квартиры могут быть изменены по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию многоквартирного дома или устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство Жилого дома, в том числе, по установлению, изменению технических условий строительства Жилого дома и инженерно-технического обеспечения, подключению Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство Жилого дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию. В случаях принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших увеличение срока ввода Жилого дома в эксплуатацию, указанный срок соответственно увеличивается на период времени, в течение которого действовали данные обстоятельства (период времени, разумно необходимый для выполнения принятых органами власти и управления решений). При этом, изменение срока ввода в эксплуатацию Жилого дома и передачи Квартиры Участнику осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении указанных сроков.

## **6. Ответственность сторон**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых обязательств по настоящему договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.2. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику Квартиры после ввода Жилого дома в эксплуатацию Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств от цены договора за каждый день просрочки. Не допускается уступка Участником прав требований неустойки и иных штрафных санкций по настоящему Договору без предварительного письменного согласия Застройщика.

## **7. Отказ от исполнения договора. Расторжение договора.**

7.1. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в случаях нарушения срока передачи Квартиры по передаточному акту, предусмотренного настоящим Договором более, чем на два месяца, существенного нарушения Застройщиком требований к качеству Квартиры и в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

7.2. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае систематического нарушения Участником сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более, чем 3 раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца. При этом, настоящий Договор признается расторгнутым с момента направления Застройщиком письменного уведомления о расторжении договора в адрес Участника.

7.3. Расторжение настоящего Договора, кроме случаев одностороннего отказа от исполнения договора, предусмотренных настоящим договором и действующим законодательством, допускается только соглашением Сторон либо в судебном порядке, если Стороны не достигнут соглашения о расторжении настоящего Договора. Сторона, инициирующая расторжение настоящего Договора, обязана направить другой стороне письменное требование о расторжении договора заказным письмом с уведомлением о вручении. Срок для рассмотрения письменного требования одной стороны о расторжении договора составляет 30 (тридцать) дней с момента его получения другой стороной.

7.4. Обращение в суд с иском о расторжении настоящего Договора допускается только после получения письменного отказа другой стороны от выполнения требования о расторжении договора либо истечения срока рассмотрения указанного требования.

7.5. Датой расторжения настоящего Договора является: в случае расторжения договора соглашением сторон - дата регистрации соглашения о расторжения договора; в случае расторжения договора в одностороннем порядке - дата направления уведомления о расторжении договора; в случае расторжения договора в судебном порядке - дата принятия решения суда о расторжении договора, вступившего в законную силу.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора возврат денежных средств Участнику осуществляется в соответствии с пунктом 8 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы**

8.1. Ни одна из сторон настоящего договора не будет нести ответственность за полное или частичное неисполнение любых из своих обязательств, при наступлении обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора, таких, как: наводнение, землетрясение, морозы, т.е. температурный режим атмосферного воздуха ниже отметки – 30° С, а также невозможность проведения отдельных строительных работ в связи с морозами при температуре атмосферного воздуха ниже отметки: - 12 °С - для каменных работ, - 20 °С - для монолитных работ, или иные стихийные бедствия, действие взрывчатых и отравляющих веществ, военные операции любого характера, массовые беспорядки, введение запретов и ограничений органами государственной власти. Обстоятельствами, очевидно свидетельствующими о том, что в срок, предусмотренный настоящим Договором, Квартира не будет передана Участнику, не являются приостановление выполнение строительно-монтажных и иных строительных работ в Жилом доме в связи с наступлением обстоятельств непреодолимой силы, а также приостановление отдельных строительно-монтажных работ на незначительный срок (до 7 дней).

8.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. При этом, стороны не вправе требовать расторжения настоящего Договора и уплаты неустойки за нарушение сроков для исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 30 (тридцати) дней сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

8.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## 9. Заключительные положения

9.1. Все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров и направления письменных претензий, с приложением документов, подтверждающих указанные в претензии обстоятельства. Срок рассмотрения претензий – 30 дней. Если Стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, он передается на рассмотрение в Сургутский городской суд ХМАО-Югры или Арбитражный суд ХМАО-Югры. В случае совершения уступки права требования в отношении физического лица по настоящему договору, споры с Правопреемником (новый Участник долевого строительства) передаются на рассмотрение в Сургутский Городской Суд ХМАО-Югры. Стороны устанавливают исключительную подсудность.

9.2. Любая информация о финансовом положении Застройщика, порядок расчетов между сторонами настоящего договора, а также об условиях договоров Застройщика с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, считаются конфиденциальной информацией и не подлежат разглашению. Если сторона в связи с исполнением своего обязательства по настоящему договору получила от другой стороны информацию о новых решениях или технических знаниях, в том числе не защищаемых законом, а также сведения, которые могут рассматриваться как коммерческая тайна согласно статье 139 Гражданского кодекса Российской Федерации, сторона, получившая такую информацию, не вправе сообщать ее третьим лицам без согласия другой стороны. В случае разглашения Участником вышеуказанной информации, Участник обязуется возместить Застройщику убытки, причиненные таким разглашением.

9.3. Участник ознакомлен с содержанием настоящего Договора, согласен со всеми его условиями и осознает все правовые последствия, вытекающие из него. Стороны заявляют, что условия настоящего Договора не являются для них кабальными, стороны не находятся под влиянием обмана, насилия, угрозы с чьей-либо стороны, а также в таком состоянии что вынуждены подписать настоящий Договор вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне невыгодных для себя условиях, стороны находятся в здравом уме и трезвой памяти, способным понимать значение своих действий и руководить ими. Стороны не считают настоящий Договор мнимым либо притворным. Текст настоящего Договора полностью соответствует намерениям Сторон.

9.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям настоящего договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательства в случае спора и для толкования текста настоящего Договора.

9.5. Обмен информацией между Сторонами по условиям исполнения настоящего Договора может осуществляться посредством направления электронных писем на адреса электронной почты Сторон, указанные в разделе 10 настоящего Договора. Электронные письма и вложения, направленные Сторонами друг другу, признаются Сторонами официальной перепиской, приравниваются к письменным документам, и могут в дальнейшем использоваться Сторонами в качестве письменного доказательства обмена информацией и намерений Сторон в различных инстанциях.

9.6. Участник подтверждает, что он согласен на установление обременений (ограничений) в виде сервитута или нескольких сервитутов, прокладку инженерных сетей и иных необходимых действий, связанных с земельным участком с кадастровым номером **86:10:0101133:164**, на которых осуществляется строительство Жилого дома на образование новых земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела (изменения границ, уменьшения площади, увеличение площади) земельного участка, по усмотрению Застройщика, и на совершение Застройщиком, в том числе, от имени Участника без доверенности, необходимых действий для государственной регистрации прав собственности в отношении вновь образованных земельных участков, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав на земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости. Участник дает согласие на передачу прав на земельный участок в залог участникам долевого строительства иных объектов недвижимости, строящихся на территории земельного участка в случаях, предусмотренных в настоящем пункте Договора. Участник подтверждает, что он согласен с передачей Застройщиком в залог (последующий залог) банку земельного участка, на которых осуществляется строительство Жилого дома, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Жилого дома, в состав которого входит Квартира. В случае необходимости, Участник обязуется предоставить Застройщику письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Участником соответствующего требования Застройщика. При получении Участником требования Застройщика о предоставлении нотариально удостоверенного согласия на образование новых земельных участков из земельного участка с кадастровым номером **86:10:0101133:164**, Участник обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней предоставить Застройщику такое согласие, оформленное по форме Застройщика. Форма согласия должна содержаться в соответствующем требовании Застройщика. При этом, Застройщик

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

9.7. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре и действует до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств.

9.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в установленном порядке. Недействительность какого-либо условия настоящего договора не влечет за собой недействительность прочих его условий. Участник предупрежден Застройщиком и согласен с тем, что сроки строительства, ввода в эксплуатацию Жилого дома, передачи Квартиры могут быть изменены в одностороннем порядке по причине принятия закона, указа, постановления, акта, приказа, распоряжения, письменного указания, предписания, незаконного действия (бездействия) любого государственного или муниципального исполнительного, законодательного органа, учреждения, организации, которые препятствуют строительству/вводу в эксплуатацию Жилого дома и устанавливают новые условия (изменяют существующие условия) и сроки, влияющие на строительство Жилого дома, в том числе по установлению, изменению технических условий строительства Жилого дома и инженерно-технического обеспечения, подключению Жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, порядку получения или продления разрешительной, правоустанавливающей документации на строительство многоквартирного дома или на земельный участок, необходимых для продолжения строительства и/или ввода Жилого дома в эксплуатацию.

9.9. Подписывая настоящий Договор, Участник даёт согласие на обработку (включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника в целях исполнения (обеспечения исполнения) Договора Застройщиком.

9.10. Настоящий Договор составлен в 4 (Четырех) подлинных экземплярах, по одному экземпляру для каждого Участника, один - для Застройщика, один – для Банка и один экземпляр для регистрирующего органа Управление Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре. Экземпляры настоящего Договора, зарегистрированные в установленном законодательством порядке, имеют равную юридическую силу.

Приложения:

Приложение № 1 **Основные характеристики Жилого комплекса**

Приложение № 2 **План Квартиры и План местонахождения**

**Квартиры** Приложение № 3 **Стоимость Квартиры и порядок**

**оплаты**

## 10. Реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

**ООО «СЗ «Городской Парк»**

Адрес местонахождения:

628403, ХМАО-Югра, г. Сургут, ул.

Университетская, д. 7, оф.13

тел. +7(3462) 50-19-72

[info@citiparksurgut.ru](mailto:info@citiparksurgut.ru)

ОГРН 1168617070764,

ИНН 8602272528, КПП 860201001

Спец. счет \_\_\_\_\_

В Западно – Сибирское отделение № 8647

ПАО «Сбербанк»

к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Участник:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
Н.В. Паталаха

### Основные характеристики Жилого дома

Наименование	Характеристики
Номер здания	1.1
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Количество этажей	20-23
Общая площадь здания	25 693,09 кв.м.
Материалы несущих конструкций (наружных стен) и поэтажных перекрытий	Монолитный железобетонный каркас Лицевой кирпич, утеплитель, стеновой блок
Материалы поэтажных перекрытий	Монолитные, железобетонные
Класс энергоэффективности,	С
Сейсмостойкость	5

### Основные характеристики Квартиры

Элементы квартиры	Характеристики
Назначение Квартиры	Жилое
Номер по проекту	
Оси	
Этаж	
Подъезд	
Общая площадь Квартиры, кв.м.	
Количество комнат (шт)	
Площадь комнат, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного использования	
Площадь помещений вспомогательного назначения, кв.м.	
Количество балконов, лоджий	
Площадь балконов, лоджий (с учетом понижающих коэффициентов), кв.м.	
Общая приведенная площадь Квартиры (Сумма Общей площади и Площади балкона/лоджии/террасы с понижающими коэффициентами) кв.м.	
Перегородки	Выполняются согласно проекту
Стены	Без отделки
Полы	Без отделки
Полы в санузлах	Гидроизоляция
Окна	Металлопластиковые, двухкамерный стеклопакет, согласно проекту
Входная дверь	Металлическая утеплённая с встроенным замком 2 класса
Балкон и лоджия	Неотапливаемые, витражное остекление согласно проекту



<b>Инженерное оборудование квартиры:</b>	
Отопление	Горизонтальная система отопления, приборы отопления - стальные, узлы учета и регулирующая аппаратура устанавливается согласно проекту.
Холодное и горячее водоснабжение	Вертикальные система, приборы учета холодной и горячей воды.
Канализация	Стояки выполнены из трубы ПВХ с устройством выпусков на санитарные узлы и кухню.
Вентиляция	Вытяжная с естественным побуждением
Внутренние слаботочные сети	сети (телефон, телевидение, интернет, домофон) подводятся в шкаф мест общего пользования
Электроснабжение	Устанавливаются, квартирные силовые щиты с двух тарифными счетчиками учета электроэнергии. Разводка внутри помещения отсутствует.
Пожарная сигнализация	предусматривается согласно проекту

**Застройщик: ООО Специализированный застройщик «Городской Парк»**

**Участник:**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Н.В. Паталаха**

**План Квартиры**

**Местоположение Квартиры на этаже**

**Застройщик: ООО  
Специализированный застройщик  
«Городской Парк»**

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **Н.В. Паталаха**

**Участник:**

\_\_\_\_\_

### Стоимость Квартыры и порядок оплаты

1. Стоимость Квартыры на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек.

Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефон: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Городской Парк"

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 3.3 настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, полученного Застройщиком в соответствии с законом №214-ФЗ и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, в соответствии с законом №214-ФЗ вышеуказанной информации;

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: ООО «Специализированный застройщик "Городской Парк" ИНН 8602272528 КПП 860201001 р/счет \_\_\_\_\_ в Западно-Сибирское отделение № 8647 ПАО «Сбербанк» к/счет 30101810800000000651 БИК 047102651.

2. Оплата производится Участником с использованием специального эскроу счета в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

**Застройщик:** ООО Специализированный застройщик «Городской Парк»

**Участник:**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Н.В. Паталаха**