

**ДОГОВОР № \_\_\_/ДДУ\_3**  
**долевого участия в строительстве**

г. Старый Оскол

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «31-ГРУПП», ИНН 3123454440, КПП 312301001, ОГРН 1193123013313, юридический адрес: 308015 г. Белгород, ул. Луговая, д. ба, офис 22, тел. +7 952 100 70 70, Р/С № р/с 40702810507000015330 в БЕЛГОРОДСКОЕ ОСБ N 8592 Г. БЕЛГОРОД, К/С 30101810100000000633, БИК 041403633, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующий на \_\_\_\_\_, с одной стороны и

ФИО, 16.10.1969 года рождения, место рождения : \_\_\_\_\_, паспорт: серия 00 00 N000000 выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения 310-023, зарегистрирован(-ная, -ный) по адресу: \_\_\_\_\_, тел.: 8 000 00 00 000, именуе(-мая, -мый, -мые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны» и/или «Сторона» соответственно, руководствуясь действующим законодательством Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. Если в тексте настоящего договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение.

1.1.1. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «31-ГРУПП» (ООО СЗ «31-ГРУПП»), имеющее на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 31:06:0201012:771, площадью 13 184,0 кв.м., расположенный по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Центральный, № 4, с разрешенным использованием – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), категория земель – земли населенных пунктов (далее по тексту – «земельный участок»), и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на земельном участке объекта недвижимости – «Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями 3 этап» на основании разрешения на строительство № 31-RU31303000-12875-2021, выданные Застройщику Администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области 15 декабря 2021 года.

1.1.2. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства Объекта долевого строительства на условиях настоящего договора.

1.1.3. Объект недвижимости – «Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями 3 этап», строительство которого осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0201012:771, расположенном по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Центральный, № 4»

Объект недвижимости имеет следующие характеристики:

Количество этажей	13, 15
Общая площадь Жилого многоквартирного дома	19 920,67 кв.м.
Материал наружных стен	Газосиликатные блоки с облицовкой из керамического кирпича.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	B+
Сейсмостойкость	5 (пять) баллов

1.1.4. Объект долевого строительства - жилое помещение (квартира) (далее по тексту – «Объект») в объекте недвижимости, указанное в настоящем договоре, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного Объекта недвижимости при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по настоящему договору.

1.1.5. Основанием для заключения настоящего договора являются:

- Договор аренды земельного участка регистрационный номер №18-1/20 от 27.04.2020г., заключенный между Администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области и Застройщиком, на земельный участок площадью 13184,0 кв.м., расположенный по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Центральный, № 4, дата государственной регистрации договора 19.05.2020г., номер регистрации 31:06:0201012:771-31/008/2020-3;

- Положительное заключение негосударственной экспертизы по результатам экспертного сопровождения №1112-2021 от 09.12.2021 г. проектной документации объекта «Жилой многоквартирный дом со встроенными

нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0201012:771, расположенном по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Центральный, № 4, (2 этап строительства, 3 этап строительства)», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОММАШ ТЕСТ». Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы инженерных изысканий № RA.RU. 611841 от 01.06.2020г.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №31-2-1-2-060545-2021 от 15.10.2021 г. проектной документации объекта «Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 31:06:0201012:771, расположенном по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Центральный, № 4, (2 этап строительства, 3 этап строительства)», выданное Обществом с ограниченной ответственностью «ПРОММАШ ТЕСТ». Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы инженерных изысканий № RA.RU. 611841 от 01.06.2020 г.

- Положительное заключение негосударственной экспертизы №31-2-1-3-041291-2020 от 26.08.2020 года проектной документации и результатов инженерных изысканий объекта капитального строительства «Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями 1 этап (1,2,3 секции)», находящийся по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, микрорайон Центральный, участок № 4, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СтройПроектЭкспертСервис». Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации № RA.RU.611819 от 13.03.2020 г. Свидетельство об аккредитации на право проведения негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.610770 от 26.05.2015 г.

- Разрешение на строительство № 31-RU31303000-12875-2021, выдано Администрацией Старооскольского городского округа Белгородской области 15 декабря 2021 года;

- Проектная декларация, ознакомиться с которой можно в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. (далее – Федеральный закон) в офисе продаж Застройщика - ООО СЗ «31-ГРУПП», а также на следующем ресурсе в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

- на сайте Единой информационной системы жилищного строительства: <https://наш.дом.рф>, согласно п. 2 ст. 19, ст. 23.3 Федерального закона.

- 1.1.6. На момент заключения настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен со всей имеющейся у Застройщика проектной, разрешительной и иной необходимой документацией на Объект недвижимости - жилой дом (в целом) и Объект долевого строительства - квартиру (в частности), в том числе о правах Застройщика на земельный участок, ограничениях (обременениях) прав, с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства, предусмотренную ст. 20, 21 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., а также подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ему в соответствии со ст. ст. 8, 9, 10 Закона РФ №2300-1 «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. предоставлена в полном объеме необходимая, надлежащая и достоверная информация, предусмотренная действующим законодательством РФ.
- 1.1.7. Датой сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию считается дата подписания уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 1.1.8.1. Плановый срок окончания строительства Жилого многоквартирного дома со встроенными нежилыми помещениями 3 этап - 3 (квартал) квартал 2024 г.
- 1.1.8.2. Срок передачи Участнику долевого строительства Объекта в Жилом многоквартирном доме со встроенными нежилыми помещениями 3 этап – не позднее 31 декабря 2024г.
- 1.1.9. Срок ввода в эксплуатацию Объекта и, соответственно, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику, указанные в пунктах 1.1.8.1, 1.1.8.2 Договора, могут быть изменены, в том числе и в следующих случаях: изменения в проектно-сметной документации, связанных с увеличением объемов работ, возникающих в процессе строительства, необходимых для сдачи Объекта в эксплуатацию и его дальнейшей эксплуатации, а также в связи с отсутствием финансирования или нарушения календарного графика финансирования со стороны Участника долевого строительства, изменение законодательства о градостроительной деятельности; изменение Федерального закона №214-ФЗ; введение новых обязательных требований законодательства к технологиям или материалам, применяемым в жилищном строительстве; нарушение органами власти установленных сроков рассмотрения и выдачи Застройщику документов, необходимых для завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию либо отказ в выдаче таких документов; изменение процедур получения документации, необходимой для получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, в случае принятия соответствующих нормативных актов органами государственной власти Российской Федерации и/или Белгородской области. В указанных случаях, не позднее срока, установленного действующим законодательством, соответствующая информация направляется Участнику, после чего в

Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора одна Сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости - «Жилой многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями 3 этап» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта недвижимости при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и полной оплаты цены Объекта долевого строительства передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а другая Сторона (Участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости (жилого дома).

2.2. Застройщик в соответствии с проектной документацией после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого многоквартирного дома должен передать Участнику долевого строительства Объект (квартиру) со следующими характеристиками:

- Строительный (условный) номер квартиры: \_\_ (\_\_\_\_\_);
- Подъезд: \_\_ (\_\_\_);
- Проектный этаж: \_\_ (\_\_\_);
- Количество комнат: \_\_ (\_\_\_\_\_);
- Проектная площадь (с учетом площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): \_\_\_\_ кв.м.;
- Проектная площадь (без учета площади балконов, определяемой с коэффициентом 0,3 и площади лоджий, определяемой с коэффициентом 0,5): \_\_\_\_ кв.м.;
- План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему договору, являющееся его неотъемлемой частью.

Отделочные работы и оборудование подлежат выполнению и установке в соответствии с проектом, с настоящим договором, а также действующими строительными нормами и правилами.

**Квартира подлежит передаче участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:**

**1. Холодное и горячее водоснабжение:**

- смонтированы стояки горячей и холодной воды с выводом под сантехнику;

**2. Канализация:**

- смонтированы канализационные стояки.

**3. Отопление:**

- смонтированы стояки и приборы отопления.

**4. Электроснабжение:**

- сделана электрическая разводка (выводы под осветительные приборы, розетки и выключатели);

**5. Двери и окна:**

- в отапливаемых помещениях установлены пластиковые окна, остекление балконов и лоджий в

переплетах из алюминиевого профиля;

- в жилом помещении установлена входная металлическая дверь.

**6. Внутренняя отделка:**

- стены - оштукатурены цементно-песчаным раствором, финишная обработка шпатлевкой отсутствует;

- пол – устройство цементно-песчаной стяжки;

- внутренняя отделка балконов и лоджий не осуществляется

**7. Вентиляция:**

- вентиляция жилого дома - с естественным побуждением.

**8. Устанавливаются приборы учета электроэнергии, воды, тепловой энергии.**

Все материалы и оборудование, применяемые при выполнении работ по созданию объекта недвижимости в целом и объекта долевого строительства в частности, соответствуют нормативной технической документации и замене не подлежат. Все работы выполняются в соответствии с проектной документацией и нормативными техническими документами.

Застройщик оставляет за собой право на внесение изменений в проектно-сметную документацию, не ухудшая технико-экономических и эксплуатационных показателей квартиры.

Указанный в настоящем договоре адрес Объекта недвижимости является строительным (условным) адресом.

По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

2.3. Стороны допускают отклонение проектной площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, на момент получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома и проведения технической инвентаризации органами и лицами, уполномоченными на осуществление

кадастровой деятельности, в размере не более 5% (пяти) процентов.

Если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства на момент ввода в эксплуатацию жилого дома превысит общую площадь (будет меньше общей площади) Объекта долевого строительства, указанную (ой) в пункте 2.2. настоящего договора, не более чем на 5% (пять) процентов - изменение стоимости квартиры (цены договора), указанной в п. 4.1 настоящего Договора, не производится.

- 3.4. Право на оформление в собственность/общую совместную собственность (при совместном участии супруга/и Заемщика), общую долевую собственность Объекта, возникает у Участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору.

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

- 3.1. Передача Объекта Застройщиком и его принятие Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами акту приема-передачи.
- 3.2. Передача Объекта осуществляется не ранее чем после сдачи (ввода) Объекта недвижимости в эксплуатацию в установленном действующим законодательством порядке и только в случае полной оплаты Участником долевого строительства Цены договора, указанной в разделе 4 настоящего договора.
- 3.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее окончания срока, указанного в п.1.1.8.2, по передаточному акту. При этом настоящим пунктом Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить свои обязанности перед Участником долевого строительства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.
- 3.4. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию у Застройщика Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче и принять Объект по акту или иному документу в срок, установленный в данном уведомлении. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в срок, предусмотренный в п. 3.4. настоящего договора или при отказе от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г.), Застройщик по истечении 10 (десяти) календарных дней со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанного в настоящем пункте договора акта или иного документа о передаче Объекта. Под уклонением Участником долевого строительства от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам передаточного акта, либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в п. 1 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., в предусмотренный настоящим Договором срок.
- 3.5. В случае выявления Участником долевого строительства при приемке Квартиры (явных) недостатков, указанных недостатки фиксируются в акте осмотра квартиры либо в ином согласованном Сторонами документе с учетом пунктов 5.8-.5.10 настоящего договора. При этом Участник Долевого строительства обязан принять квартиру по акту приема-передачи и не имеет права отказываться от ее приемки в течение 10 дней с момента устранения недостатков, указанных в акте и получении от Застройщика извещения об устранении недостатков. Период по истечении 10 дней не будет включаться в период просрочки Застройщика по передаче Квартиры и устранению недостатков.
- 3.6. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено, и объект долевого строительства не может быть передан участнику долевого строительства в предусмотренный пунктом 1.1.8.2 договора срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Заказчиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется за счет Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ ОПЛАТЫ.**

- 4.1 Цена настоящего договора, то есть размер (сумма) денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику.

На момент заключения настоящего договора Цена договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Указанная сумма является фиксированной и изменению Сторонами в одностороннем порядке не подлежит при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства условий п. 4.2, 4.3. настоящего договора.

Цена договора может быть изменена в случаях, предусмотренных договором, а также в иных случаях по соглашению сторон.

В цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Стороны 2 на Квартиру.

4.2. Оплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в следующем порядке:

Сумма в размере – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек** оплачивается путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области и не позднее даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию на счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО) (далее Банк).

При оплате Договора через платёжные сервисы или кредитные учреждения, взимающие комиссионный сбор, платежи должны производиться с учётом размера таких сборов.

**Информация о Банке, в котором подлежит открытию счет эскроу (Эскроу-Агент):**

- наименование: ФИЛИАЛ № 3652 БАНК ВТБ (ПАО),
- место нахождения Банка: Россия, 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А.
- ИНН 7702070139 ОГРН 1027739609391
- Эскроу-счет №

Договор счета эскроу подлежит подписанию в отделении Банка по адресу: Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Солнечный, д. 1.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Участник долевого строительства обязуется обеспечить поступление денежных средств на эскроу-счет в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области, но не позднее ввода объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.3. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент) предлагают (адресуют оферту) Банку ВТБ (ПАО) заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Для заключения договора счета эскроу Застройщик поручает (предоставляет полномочия) Участнику долевого строительства передать в Банк ВТБ (ПАО), зарегистрированный в установленном действующим законодательством порядке настоящий Договор, который является документом, содержащим оферту Застройщика на заключение Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязан не позднее 5 (пяти) рабочих дней после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области подписать договор счета эскроу в выбранном отделении Банка, указанного в п. 4.2. настоящего Договора. Участник долевого строительства вносит денежные средства на счет эскроу не ранее даты регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Белгородской области.

4.4. Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу - не более срока окончания строительства Жилого многоквартирного дома (ввода в эксплуатацию), указанного в п. 1.1.8.1 настоящего договора, увеличенного на шесть месяцев.

4.5. Для получения Застройщиком на р/с № \_\_\_\_\_ денежных средств, находящихся на счете эскроу, Застройщик предоставляет в Банк заверенную Застройщиком копию разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого многоквартирного дома, либо сведений о размещении указанной информации в единой информационной системе жилищного строительства.

4.6. Депонируемая сумма, находящаяся на счете эскроу, возвращается Участнику долевого строительства на его счет, указанный в настоящем пункте, в следующих случаях:

- прекращение срока условного депонирования при условии непредставления Застройщиком документов, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего Договора, по истечении срока, предусмотренного настоящим Договором;
- получение Банком уведомления органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора;
- отказ любой из Сторон в одностороннем порядке от Договора;
- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

Депонируемая сумма возвращается банком, в котором был открыт счет эскроу, на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке ВТБ (ПАО) по следующим реквизитам:

Получатель : **ФИО**

Счет получателя: \_\_\_\_\_

Банк получателя: филиале №3652 Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Воронеже

ИНН Банка получателя: 7702070139

БИК Банка получателя: 042007855

Корреспондентский счет: 30101810545250000855

При открытии счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в документах эскроу-счета указанный в настоящем пункте номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на указанный счет Участника долевого строительства (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) открытый в Банке ВТБ (ПАО). В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 3 рабочих дня до их отправки.

4.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.2. настоящего договора, более чем на 2 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 3 % (Три процента).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.2. настоящего договора, более чем на 3 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 5 % (Пять процентов).

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования, указанных в п. 4.2. настоящего договора, более чем на 4 месяца Цена настоящего договора, указанная в пункте 4.1. настоящего договора, увеличивается на 10 % (десять процентов).

При наличии указанных в настоящем пункте фактов нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление о необходимости погашения задолженности и уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования (далее - Уведомление) с проектом дополнительного соглашения об увеличении цены Договора. Дополнительное соглашение заключается сторонами в установленном законом порядке и своим содержанием изменяет п.п. 4.1, 4.2 договора.

Участник долевого строительства подписывает указанное дополнительное соглашение не позднее 5 (пяти) дней с даты получения уведомления, и не позднее 5 (пяти) дней с момента подписания осуществляет мероприятия по подаче соглашения на государственную регистрацию.

Стороны согласовали, что к условиям, изложенным в настоящем пункте применяются нормы ст. 429 ГК РФ.

Застройщик предоставляет в Банк, подписанное Сторонами дополнительное соглашение.

Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) дней с даты государственной регистрации дополнительного соглашения обязан внести денежные средства на счет эскроу, в размере, соответствующем разнице между ценой настоящего договора, указанной в дополнительном соглашении, и суммой, фактически размещенной на счете эскроу денежных средств.

При отказе Участника долевого строительства от уплаты цены договора, установленной в соответствии с настоящим пунктом, либо неосуществлении им действий, предусмотренных настоящим пунктом после получения Уведомления, Застройщик вправе расторгнуть договор в одностороннем порядке, определенном в п. 4.9 настоящего договора.

4.8. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, установленных п. 4.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства, на основании ч.6. ст.5 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г., уплачивает Застройщику пени (штрафную неустойку) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. При этом из суммы платежей, вносимых Участником долевого строительства, в первую очередь удерживается подлежащая оплате неустойка, остальная часть засчитывается в счет оплаты очередного платежа.

4.9. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков финансирования (сроков внесения очередного взноса) по настоящему договору (т.е. нарушение срока внесения очередного взноса на 10 (десять) календарных дней более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения взноса в течение более чем два месяца), Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. При этом расторжение договора возможно не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления предупреждения в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате

Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления уведомления об одностороннем отказе Застройщика от исполнения настоящего договора. Указанное уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении и с описью вложения. Стороны определили, что Застройщик правомочен направить Участнику долевого строительства предупреждение в письменной форме о необходимости погашения задолженности и уплате Цены договора и о последствиях неисполнения такого требования без учета соблюдения условий, установленных п. 4.7 настоящего договора.

При этом возврат денежных средств, внесенных (уплаченных) Участником долевого строительства в счет Цены договора, производится Банком, в котором был открыт счет эскроу, в следующем порядке - перечисляется Депонируемая сумма (в случае размещения Депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся Приложением к Индивидуальным условиям Договора в сроки и при условии:

- не позднее 3 (Трех) рабочих дней - со дня размещения сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания в ЕИСЖС (или при отсутствии сведений в ЕИСЖС - получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания),

- не позднее 5 (Пяти) рабочих дней - со дня предоставления стороной(ами) Договора-основания заявления о погашении записи о регистрации Договора-основания с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей погашение записи.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

- 5.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, назначению Объекта долевого строительства, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.
- 5.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, устанавливается в 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.  
Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, устанавливается в 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.  
Гарантийный срок на внутреннюю отделку и сантехническое оборудование (при наличии такового), входящие в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта (включая смесители, счетчики, розетки, выключатели, сантехнические изделия, газовые и электроплиты и т.д.), устанавливается в пределах срока гарантии, определенного производителем, но не более 1 (одного) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.
- 5.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. В указанном случае Участник долевого строительства обязан сначала предъявить требование об устранении недостатков и только в случае их не устранения Застройщиком в разумный срок он вправе предъявить требование о возмещении расходов на их исправление (соразмерного уменьшения цены договора).
- 5.4. Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика об обнаруженных недостатках Объекта долевого строительства. Явные недостатки выявляются при осмотре Объекта долевого строительства и обязательно должны быть отражены в Акте осмотра Объекта долевого строительства до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае не уведомления Застройщика об обнаруженных явных недостатках, Участник долевого строительства не вправе в дальнейшем предъявлять требования об их устранении (возмещении расходов).
- 5.5. Если в процессе приемки Квартиры Участником долевого строительства будут выявлены недостатки в виде ненадлежащей уборки, регулировки окон, дверей, отклонении горизонтальных и вертикальных плоскостей, углов, а также любые другие недостатки, которые не делают квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, то есть не исключают возможность проживания, Участник долевого строительства не имеет оснований для отказа от принятия Квартиры по акту приема-передачи. В этом случае Участник долевого строительства вправе указать замечания в акте осмотра квартиры.
- 5.6. Участник долевого строительства, обнаруживший недостатки Квартиры при ее приемке, вправе сослаться на них

в случаях, если в акте осмотра квартиры либо в ином согласованном Сторонами документе были оговорены эти недостатки. Участник долевого строительства, принявший Квартиру без проверки лишается права ссылаться на недостатки, которые могли быть установлены при обычном способе ее приемки (явные недостатки). При это Стороны, применяя по аналогии права п.п. 2 и 3 ст. 720 ГК РФ, соглашаются что Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены им, но не были выявлены при приемке Квартиры и/или не были зафиксированы в соответствующем акте, и лишается права в последующем отказываться от приемки Квартиры со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в акте.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или его частей, нарушения Участником долевого строительства требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации (в том числе требований инструкции по эксплуатации, передаваемой Застройщиком Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) либо вследствие ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, вследствие проведения Участником долевого строительства любых переустройств, перепланировок или ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

5.8. Не являются недостатками и/или нарушением требований к качеству (ухудшением качества Квартиры):

- проектное и/или фактическое изменение: площади Объекта и/или Жилого многоквартирного дома, в том числе общего имущества в нем, места расположения инженерных сетей, элементов фасада и декора, проекта благоустройства прилегающей территории, площади и границ Земельного участка, в том числе в связи с разделом или выделом из него земельных участков и т.д.

- проектное и/или фактическое изменение, предусматривающее возникновение (удаление) козырьков подъездов, перил лестниц Объекта, сетей электро-, водо-, теплоснабжения на лестничных площадках и т.д.

5.9. Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением проектной документации по строительству объекта долевого строительства следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в объекте (и, соответственно, в проектной документации), не требует заключения к настоящему Договору дополнительного соглашения:

- создание в коридорах лестничных площадок, тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, санузлах, коридорах, которые будут выступать из стен и уменьшать площадь Квартиры, в пределах 5 % от проектной площади, а также изменение площади Квартиры по иным основаниям, если такое изменение произошло в пределах 5 % от проектной площади;
- замена видов и типов электрических концевых приборов (розеток, выключателей);
- замена видов и типов оконных стеклопакетов;
- замена видов и типов отопительных батарей;
- замена видов и типов входной двери;
- замена видов и типов приборов учета, электрического щитка;
- отклонение помещений, входящих в состав квартиры, самой Квартиры, от осевых линий по проектной документации;
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне квартиры Участника долевого строительства;
- появление или удаление козырьков подъездов, пандусов, перил лестниц объекта;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов, элементов фасадной отделки и декора при условии, что они не затеняют Квартиру Участника долевого строительства;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
  - несоответствие (отклонение) положениям СНиП и СП, носящих рекомендательный характер;
  - иные изменения, производимые Застройщиком в Жилом многоквартирном доме и/или Квартире без согласования (уведомления) Участника долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству Российской Федерации.

5.10. Не признается существенным нарушением требований о качестве Квартиры в случае, если в соответствии с условиями настоящего Договора в качестве одной из характеристик Квартиры указано наличие лоджии, однако, в результате строительства многоквартирного дома и проведения его технического учета и инвентаризации будет установлено, что в Квартире фактически имеется балкон (не лоджия) или наоборот.

## 6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации вышеуказанного договора, до момента подписания сторонами передаточного



- акта или иного документа о передаче Объекта и только после уплаты Участником долевого строительства цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 6.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию перехода прав на недвижимость, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» силами и за счет Участника долевого строительства.
- 6.3. Договор с третьим лицом о передаче прав и обязанностей по настоящему договору составляется Участником долевого строительства самостоятельно.
- 6.4. Участник долевого строительства в срок не позднее 10 дней с даты государственной регистрации Договора об уступке прав требования по настоящему договору обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права требования путем направления соответствующего уведомления (с приложением Договора уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации, либо надлежащим образом заверенной копии такого договора) ценным письмом с описью вложения или вручения уведомления уполномоченному представителю Застройщика.
- 6.5. Застройщик вправе не исполнять обязательство по передаче объекта долевого строительства новому Участнику долевого строительства (цессионарию по договору уступки права требования) до предоставления Застройщику доказательств перехода права к такому лицу, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального Участника долевого строительства (п. 1 ст. 385 ГК РФ).  
В случае неуведомления надлежащим образом Застройщика о состоявшемся переходе прав и обязанностей к другому лицу Участник долевого строительства и новый Участник долевого строительства несут риск вызванных этим неблагоприятных последствий. Обязательства Застройщика прекращаются их исполнением первоначальному Участнику долевого строительства, произведенным до получения уведомления о переходе прав к другому лицу (п. 3 ст. 382 ГК РФ).  
Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по договорам уступки прав требований по настоящему договору, заключенным с нарушением требований действующего законодательства Российской Федерации и условий настоящего договора.
- 6.6. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по Договору, на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.
- 6.7. С момента ввода жилого дома в эксплуатацию Участник долевого строительства вправе уступать права требования по настоящему договору в соответствии с пунктом 6.1., 6.2. и 6.3. договора при условии оплаты расходов, предусмотренных пунктом 8.5.6. настоящего договора и предоставления соответствующей справки об отсутствии задолженности.
- 6.8. Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## **7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ**

- 7.1. Окончание строительства жилого дома и получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию этого жилого дома, а также подписание Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект в органах, осуществляющих государственную регистрацию перехода прав на недвижимость.  
Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», силами и за счет Участника долевого строительства.
- 7.2. Застройщик обязан передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган, осуществляющий государственную регистрацию перехода прав на недвижимость, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства.
- 7.3. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимость, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект, построенный (созданный) за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого

- строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта.
- 7.4. При возникновении права собственности на Объект у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## 8. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

- 8.1. Обязательства Застройщика по договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта о передаче Объекта.
- 8.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего договора и подписания Сторонами акта о передаче Объекта.
- 8.3. В силу закона обязательство Застройщика по передаче Квартиры обеспечивается условным депонированием денежных средств на счете эскроу на условиях, указанных в договоре счета эскроу.
- 8.4. Застройщик обязуется:
- 8.4.1. Осуществить своими силами и/или с привлечением третьих лиц строительство Объекта в полном объеме в соответствии с проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами.
- 8.4.2. Обеспечить сдачу Объекта недвижимости в эксплуатацию в соответствии с действующими нормативными актами.
- 8.4.3. После ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию (здесь и далее датой ввода Объекта недвижимости считается дата подписания разрешения о вводе в эксплуатацию законченного строительством Объекта недвижимости) уведомить Участника долевого строительства о вводе Объекта недвижимости в эксплуатацию путем направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч.6 ст.8 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004г. Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства адресу, либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку, а также может доводиться до Участника долевого строительства путем sms-оповещения на номер телефона, указанный в преамбуле настоящего Договора.
- 8.5. Участник долевого строительства обязуется:
- 8.5.1. Своевременно оплатить Цену договора.
- 8.5.2. Самостоятельно и за свой счет зарегистрировать настоящий договор в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость. При этом Участник долевого строительства обязуется представить настоящий договор на государственную регистрацию в течение 10 (десяти) календарных дней с момента его подписания сторонами.
- 8.5.3. До ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и до принятия Объекта по акту приема-передачи от Застройщика не производить без письменного разрешения Застройщика ремонтно-строительных работ, перепланировок, не врезать в двери замки, не устанавливать двери, не вселяться в Объект.
- 8.5.4. Приступить к приемке Объекта и принять его по акту в срок, указанный в уведомлении Застройщика о готовности Объекта к передаче.
- 8.5.5. Самостоятельно нести ответственность за вред, причиненный другим Участникам долевого строительства в результате самостоятельного/или с привлечением третьих лиц производства отделочных работ, переноса и/или повреждения коммуникаций и т.п. В случае если к Застройщику будут предъявлены претензии и/или иски, и/или возбуждены дела по гражданским и/или административным правонарушениям по поводу нарушения Участником долевого строительства условий п. 8.5.5. договора, Застройщик извещает об этом Участника долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно урегулировать такие претензии и/или обеспечить судебную защиту, и/или компенсировать Застройщику все причиненные убытки. Понесенные Застройщиком убытки в результате урегулирования указанных претензий или окончания судебных процессов будут компенсированы (возмещены) Участником долевого строительства в полном объеме в течение 5 (пяти) календарных дней с момента предъявления соответствующей претензии.
- 8.5.6. С момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства обязуется самостоятельно оплачивать расходы по управлению и эксплуатации, содержанию текущему и капитальному ремонту Объекта, оплате коммунальных услуг (обслуживание лифтов, сантехнического и электротехнического хозяйства, услуги охраны, уборка лестниц, территории, тепло/электроэнергию, коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией Объекта) пропорционально доле Участника долевого строительства в общей площади Объекта недвижимости. Расходы за содержание и ремонт Объекта, а также

коммунальные и иные услуги оплачиваются Участником долевого строительства в соответствии с действующим законодательством, а также условиями договора, заключенного между Участником долевого строительства и Управляющей организацией, осуществляющей управление Объектом недвижимости, как МКД.

- 8.6. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества объекта долевого участия, вносить изменения в Проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе: изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения количества корпусов жилого дома, изменения в отношении количества этажей корпуса (корпусов), изменения в технологию строительства, не ухудшающие результатов качества строительных работ, изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений жилого дома, не оказывающие существенного влияния на внешний вид жилого дома и не ухудшающие качество объекта долевого строительства, изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории, изменение назначения помещений;
- размещать (осуществлять строительство) на Земельном участке иных многоквартирных домов, инженерных и иных сооружений, коммуникаций, а также размещать (осуществлять строительство) подземный паркинг, о чем получать соответствующее разрешение уполномоченного органа.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласие с характеристиками объекта долевого строительства не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется, любого иного документа, содержащего волеизъявление (согласие) участника долевого строительства, также не требуется.

- 8.7. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства выражает свое согласие на залог права аренды земельного участка, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора, любым третьим лицам, включая кредитные организации и Банки, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и/или иных объектов недвижимости (в том числе объектов незавершенного строительства) по настоящему Договору.

- 8.8. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику в части Земельного участка, указанного в п.п. 1.1. настоящего Договора:

- на изменение характеристик Земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения жилого дома;

- на последующее (до и /или после ввода Жилого многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под жилой дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) Земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом Земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности, права аренды Застройщика на Земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности, права аренды на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие «Участника долевого строительства» является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ;

- производить замену предмета залога Земельного участка, при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется;

- на прекращение залога с даты государственной регистрации права собственности, права аренды на иные вновь образованные в результате межевания земельные участки, на которых не находится создаваемый жилой дом и возникновение залога на вновь образованный земельный участок, на котором находится создаваемый на этом земельном участке жилой дом;

- на изменение вида разрешенного использования вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый на этом земельном участке Жилой многоквартирный дом;

- на отчуждение вновь образованных земельных участков, на которых не находится создаваемый жилой дом, а также на передачу таких вновь образованных земельных участков в аренду, распоряжение или обременение «Застройщиком» таких земельных участков иным образом.

Настоящее согласие действительно с момента заключения Договора участия в долевом строительстве.

- 8.9. Участник долевого строительства согласен с тем, что объект незавершенного строительства, расположенный на указанном земельном участке, может быть передан Застройщиком в залог третьим лицам по выбору

Застройщика.

- 8.10. Любые действия с земельным участком, а также действия по регистрации Застройщиком прав на строящийся объект незавершенного строительства, действия в отношении объекта незавершенного строительства, не влекут изменения либо прекращение обязательств, связанных с передачей Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, указанного в пунктах 1.1.4, 2.2 настоящего договора.
- 8.11. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе жилого дома, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства, могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.
- 8.12. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает для целей заключения с Застройщиком настоящего договора и его последующего исполнения, предоставлении информации об услугах Застройщика свое согласие на обработку своих персональных данных: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, место жительства, телефон, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность, финансовое положение, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152 ФЗ РФ «О персональных данных». Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении Персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование, уничтожение и иные действия, связанные с персональными данными, в соответствии с действующим законодательством. Обработка Персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора, в соответствии с действующим законодательством РФ. Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления письменного уведомления Застройщику не менее, чем за 1 (один) месяц до момента отзыва согласия.
- 8.13. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на получение рекламно-информационных рассылок посредством СМС-сообщений (получение уведомлений о новых акциях и предложениях Застройщика и т.д.) в соответствии с п. 1 ст. 18 Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе», п. 1 ст. 15 Федерального закона от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных», а также ст. 44.1 Федерального закона от 07.07.2003г. №126-ФЗ «О связи».
- 8.14. Участник долевого строительства уведомлен о том, что фасад многоквартирного жилого дома, а также иные ограждающие несущие и ненесущие конструкции в соответствии с действующим законодательством являются общедомовым имуществом. Запрещены самовольные переоборудование, перекрашивание и иное изменение балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установка на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.  
В случае необходимости монтажа антенн, систем кондиционирования и иного оборудования, порядок и способ такого монтажа согласовываются с Управляющей компанией, на обслуживание которой передан многоквартирный жилой дом.
- 8.15. Участник долевого строительства несет ответственность за повреждение фасада многоквартирного жилого дома, а также иных ограждающих несущих и ненесущих конструкций и обязан возместить причиненный ущерб, в том числе путем демонтажа установленного оборудования. Управляющая компания вправе осуществить демонтаж оборудования и иных конструктивных элементов с дальнейшим правом требования к собственнику помещения о возмещении затрат на данный демонтаж.  
Участник долевого строительства несет ответственность за вред, причиненный третьим лицам в результате переоборудования или иного изменения балконов, лоджий и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях и других архитектурных и конструктивных элементов фасада жилого дома, установки на фасадах, балконах, лоджиях спутниковых и иных антенн, систем кондиционирования и их наружных блоков, иного оборудования.
- 8.16. Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

- 9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.
- 9.2. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за невыполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное непреодолимой силой, то есть чрезвычайными и непредотвратимыми

при данных условиях обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон, которые нельзя было предвидеть или избежать, включая какие-либо постановления, приказы, распоряжения, иные акты или действия (бездействие) государственных и муниципальных органов, прямо или косвенно связанные с осуществлением строительства жилого дома или распоряжением выделенным для строительства жилого дома земельным участком, объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, эмбарго, блокаду, землетрясения, наводнения, пожары, другие стихийные бедствия.

- 9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему договору, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с момента их наступления и прекращения с приложением соответствующих документов. Справка торгово-промышленной палаты или иного уполномоченного органа будет служить достаточным доказательством наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 9.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства.
- 9.5. Застройщик не несет установленной действующим законодательством ответственности перед Участником долевого строительства за нарушение срока передачи квартиры Участнику долевого строительства по основаниям, указанным 1.1.9 настоящего Договора.»
- 9.6. Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и ответить в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты ее получения.
- 9.7. При не достижении согласия, все споры и разногласия по настоящему Договору подлежат окончательному разрешению в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 10.1. Настоящий договор может быть изменен или прекращен по письменному соглашению Сторон.
- 10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые должны быть подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон и скреплены печатями.
- 10.3. Все приложения к договору, согласованные обеими Сторонами, являются его неотъемлемой частью.
- 10.4. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны незамедлительно извещать друг друга, не позднее 5 (пяти) рабочих дней, с даты возникновения таких изменений. Участник долевого строительства обязан письменно известить Застройщика о смене контактных данных, указанных в настоящем договоре, в установленный настоящим пунктом срок. В случае не предоставления Участником долевого строительства его актуальных контактных данных, адресов проживания и регистрации, все письменные уведомления Застройщика и иные документы, связанные с исполнением Застройщиком настоящего Договора, будут считаться направленными Застройщиком надлежащим образом.
- 10.5. Общий реестр Участников долевого строительства ведется и хранится в ООО СЗ «31-ГРУПП».
- 10.6. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимость" и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, несет Участник долевого строительства.
- 10.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр для Участника долевого строительства и один для Застройщика.
- 10.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 10.9. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что приобретает и осуществляет свои гражданские права своей волей и в своем интересе, свободен в восстановлении своих прав и обязанностей на основе настоящего договора и в определении любых, не противоречащих законодательству условий договора, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть договора, а также, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях. При подписании данного договора Участник долевого строительства не подвергался угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны. Содержание и правовые последствия заключаемого договора Участнику долевого строительства известны и понятны.
- 10.10. В случае смерти гражданина — Участника долевого строительства, его права и обязанности по договору переходят к его наследнику или наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.
- 10.11. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом, входят в состав

- наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.
- 10.12. В соответствии со ст. 77.2 (или 69.1 если приобретаются апартаменты) Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства. При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства.
- 10.13. Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации. До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 (или 69.1 если приобретаются апартаменты) Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.
- 10.14. В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве. Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

- 11.1. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору действительны и являются его неотъемлемой частью только в том случае, если они заключены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными представителями Сторон, скреплены печатями Сторон и содержат прямую ссылку на настоящий договор.

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**

**ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «31-ГРУПП»**

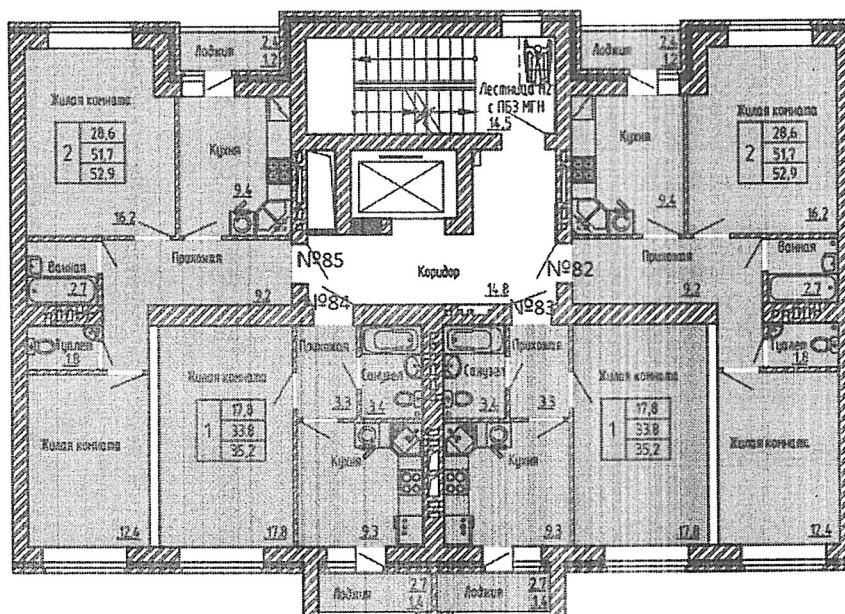
**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Подъезд №

план \_\_ этажа



Застройщик  
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «31-ГРУПП»

Участник долевого строительства