

## ДОГОВОР № [●] УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Москва

«[●]» [●] 20[●]г.

**ООО "АТОЛ"**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице [●], действующего на основании доверенности № [●] от [●] г., с одной стороны,  
и гражданин Российской Федерации<sup>1</sup> [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●], именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», а по отдельности - «**Сторона**», заключили настоящий Договор, именуемый в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Земельный участок** - земельный участок (или вновь образованный земельный участок в результате межевания указанного в настоящем пункте земельного участка), принадлежащий Застройщику на праве аренды, кадастровый номер 70:21:0100087:425, площадью 10 240 (Десять тысяч двести сорок) кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: **под застройку**, по адресу: Российская Федерация, г. Томск, ул. Высоцкого Владимира, 8д.

1.2. **Жилой дом** – Многоквартирный многоэтажный жилой дом в Октябрьском районе г. Томск, кадастровый номер земельного участка 70:21:0100087:425, находящийся по адресу: улица Высоцкого Владимира, 8д, в состав которого будет входить Объект, и строительство которого осуществляется на Земельном участке с привлечением денежных средств Участника, по строительному адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Томск, ул. Высоцкого Владимира, 8д (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).<sup>2</sup>

1.3. **Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (**квартира**)<sup>3</sup>, подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящее в состав указанного Жилого дома, строящихся (создаваемых) с привлечением денежных средств Участника.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Жилом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен данный Жилой дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

1.5. **Банк** – АО «Банк ДОМ.РФ».

1.6. **Банк-кредитор** – кредитная организация, включая АО «Банк ДОМ.РФ», предоставляющая денежные средства Участнику долевого строительства для приобретения Объекта долевого строительства.

1.7. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Жилого дома и иных объектов недвижимости на основании полученного Разрешения на строительство.

1.8. **Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана Земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.9. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство,

<sup>1</sup> Или юридическое лицо, или Индивидуальный предприниматель.

<sup>2</sup> Указывается Объект строительства в зависимости от Проекта: жилой многоквартирный дом, апартаменты или коммерческая недвижимость. По тексту Договора термин необходимо скорректировать соответственно.

<sup>3</sup> В случае заключения ДУДС в отношении нежилого помещения по тексту ДУДС необходимо изменить назначение Объекта долевого строительства с «жилого помещения (квартира)» на «нежилое помещение», а также скорректировать Описание Объекта долевого строительства в Приложении 1- соответственно.

соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

1.10. **Проектная общая приведенная площадь Объекта**<sup>4</sup> – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

1.11. **Общая приведенная площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения (Объекта), определенная по результатам кадастровых работ в отношении Объекта (далее по тексту – «**обмеры**»), произведенных по заказу Застройщика, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а также при наличии - лоджий и балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3.<sup>5</sup>

При определении Общей приведенной площади Объекта не учитываются любые отделочные работы (например, штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п.), возведение перегородок/стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта<sup>6</sup>.

Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь Объекта, с учетом площадей помещений вспомогательного использования, а также лоджий и балконов, применяется Сторонами исключительно для дополнительного уточнения цены Договора согласно условиям настоящего Договора и может не совпадать с Проектной общей приведенной площадью Объекта.

1.12. **Общая площадь Объекта** - общая площадь жилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Проектная Общая площадь Объекта на дату подписания Договора составляет (□) кв. м. Фактическая Общая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров.<sup>7</sup>

#### **1.13. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:**

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

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

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

Телефон банка: 8 800 775 86 86.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «**Закон о Долевом Участии**»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав (далее по тексту – «Орган регистрации прав»).

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника на основании:

2.3.1. Настоящего Договора, так как Застройщик удовлетворяет требованиям, указанным в части 2 указанной статьи.

2.3.2. Разрешения на строительство № 70-301000-037-2022 от 08.06.2022 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации Города Томска.

2.3.3. Внесения Органом регистрации прав в Единый государственный реестр недвижимости записи о государственной регистрации № 70:21:0100087:425-70/052/2021-2 от 01.02.2021 г. Застройщиком права аренды

<sup>4</sup> Термин применяется в случае, если Объект долевого строительства – жилое помещение.

<sup>5</sup> Термин применяется в случае, если Объект долевого строительства – жилое помещение.

<sup>6</sup> Данный абзац указывается в случае, если Договором предусмотрена отделка.

<sup>7</sup> В случае, если Объект долевого строительства нежилое помещение, указывается площадь нежилого помещения, абзац излагается в следующей редакции: «Площадь Объекта - общая площадь нежилого помещения, состоящая из суммы площади всех частей такого помещения. Проектная площадь Объекта на дату подписания Договора составляет (□) кв. м. Фактическая площадь Объекта уточняется по результатам обмеров».

на Земельный участок.

2.3.4. Опубликования, размещения в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) проектной декларации.

2.4. Стороны подтверждают, что Участник ознакомился с положениями настоящего Договора, а также с содержанием документов, указанных в статье 2 настоящего Договора.

2.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу Участника не устанавливается.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право

[ ] Вариант 1 (один Участник) собственности]

[ ] Вариант 2 (для супругов) общей совместной собственности]

[ ] Вариант 3 (для двух и более Участников) общей долевой собственности на Объект: у Участника [ ] в размере [ ] доли в праве, у Участника [ ] в размере [ ] доли в праве]

на Объект, имеющий основные характеристики, соответствующие проектной документации, согласованные Сторонами и указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

План Объекта, отражающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта и местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору. Участник уведомлен и согласен с тем, что Застройщик в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

Описание Объекта долевого строительства указано также в Приложении № 1-а.

3.3. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет [ ] ([ ]) рублей, НДС не облагается.

Цена Договора рассчитана посредством умножения [ ] Проектной общей приведенной площади Объекта]<sup>8</sup> на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора.

Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п.п. 4.3., 4.4, 4.5 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет – [ ] ([ ]) рублей, НДС не облагается. Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров в отношении Объекта и рассчитывается посредством умножения [ ] Общей приведенной площади Объекта]<sup>9</sup> на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора. При уточнении цены Договора Стороны подписывают Акты сверки взаиморасчетов, составленные по формам Приложения № 3 (в случае наступления условий согласно п.4.5 Договора) или Приложения № 4 (в случае наступления условий согласно п.4.4 Договора) к настоящему Договору, для чего Участник обязан явиться в офис Застройщика в срок, указанный в уведомлении о завершении строительства Жилого дома, направляемом в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора. Все взаиморасчеты в связи с дополнительным уточнением цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного Акта на Объект, при этом если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

4.4. Если по результатам обмеров Объекта [ ] Общая приведенная площадь Объекта]<sup>10</sup> превысит [ ] Проектную общую приведенную площадь Объекта]<sup>11</sup> и такое расхождение будет находиться в пределах от 0,1% до 5 %

<sup>8</sup> Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>9</sup> Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>10</sup> Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>11</sup> Или «Проектную площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

(включительно), то Участник обязан оплатить сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 4 к настоящему Договору, либо получения от Застройщика письменного требования или уведомления о завершении строительства Жилого дома, направляемого в адрес Участника в соответствии с п.5.5 Договора.

В случае если по результатам обмеров [Объекта Общая приведенная площадь Объекта]<sup>12</sup> превысит [Проектную общую приведенную площадь Объекта]<sup>13</sup> более чем на 5%, оплата свыше 5 % Участником не производится, при этом оплата расхождения площади в пределах от 0,1% до 5 % (включительно) производится в соответствии с правилами предыдущего абзаца.

4.5. Если по результатам обмеров [Объекта Общая приведенная площадь Объекта]<sup>14</sup> будет меньше [Проектной общей приведенной площади Объекта]<sup>15</sup>, Застройщик обязан возратить Участнику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы указанных площадей на цену одного квадратного метра, обозначенную в п. 4.2 Договора. Возврат полученной в результате описанного в настоящем пункте расчета суммы осуществляется Застройщиком перечислением денежных средств в рублях Участнику по указанным им банковским реквизитам в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта сверки взаиморасчетов, составленного по форме Приложения № 3 к настоящему Договору.

4.6. Цена настоящего Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником.

4.6.1. Участник обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет [●] из расчёта стоимости одного квадратного метра, указанной в пункте 4.2 Договора. Цена Договора подлежит изменению в случае, предусмотренном п.4.3. настоящего Договора.

Расчет по оплате стоимости Объекта производится в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора в Органе регистрации прав на следующих условиях:

[●] рублей 00 копеек Участник уплачивает в качестве полной оплаты Цены Договора, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.<sup>16</sup>

[●] рублей 00 копеек Участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу;

[●] рублей 00 копеек будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику Банком [●], являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № [●] от [●]), адрес место нахождения: [●], ОГРН [●], ИНН [●] (именуемый далее «Банк-кредитор») на основании Кредитного договора № [●] от [●] года, заключенного между Участником и Банком-кредитором, в безналичном порядке, путем перечисления денежных средств с банковского счета, открытого Участником в Банке, на счет эскроу.<sup>17</sup>

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств Банка-кредитора, находятся в залоге Банка-кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. [Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.]

Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк-кредитор, а залогодателем – Участник.

Государственная регистрация возникающего залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст.77, 69.1 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект считается находящимся в залоге у Банка-кредитора, в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости, которая осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект.

<sup>12</sup> Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>13</sup> Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>14</sup> Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>15</sup> Или «Проектная площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>16</sup> Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже.

<sup>17</sup> Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека).

Последующий залог прав требования Участника (ипотека) по Договору, а также последующий залог (ипотека) Объекта после государственной регистрации права собственности Участника на Объект, допускается только при наличии письменного согласия Банка-кредитора.

Участник обязуется информировать Банк-кредитор о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

[Цена Договора уплачивается Участником путем внесения периодических платежей на счет эскроу в следующем порядке:

Первый платеж - [●] рублей - в течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации Договора.  
Второй платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;  
[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;  
[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;  
[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;  
[●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года;  
Последний платеж - [●] платеж - [●] рублей – в срок до [●] года.]<sup>18</sup>

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа на срок более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

4.9.2. Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - АО «Банк ДОМ.РФ»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора;

Срок условного депонирования: 30 сентября 2025 года.

Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

4.10. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. за [жилое/нежилое] помещение условный ном. [●], НДС не облагается».

4.11. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом о Долевом Участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.12. [С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.]<sup>19</sup>

[С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, Застройщик направляет в Уполномоченный банк (эскроу-агент) на адрес электронной почты: [●] и в Банк-кредитор, предоставляющий кредитные средства, на адрес электронной почты: [●] сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора и ипотеки (залога) прав требования\_по настоящему Договору в силу закона в пользу Банка.]<sup>20</sup>

4.13. В случае отказа Уполномоченного банка (эскроу-агента) от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, предусмотренным абзацем 2 и 3 пункта 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 указанного Федерального закона.

<sup>18</sup> Данный вариант указывается, если предусмотрена рассрочка. Условия о рассрочке должны соответствовать условиям Кредитного договора, заключенному между Застройщиком и Банком.

<sup>19</sup> Указанный вариант указывается, если предусмотрен единовременный платеж ИЛИ рассрочка.

<sup>20</sup> Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека).

4.14. В случае исполнения Участником своих обязательств перед Банком-кредитором по Кредитному договору до момента передачи на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект, Участник обязан в течение 3 (трех) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика, и предоставить письмо, подписанное уполномоченным представителем Банка, с подтверждением того, что обязательства Участника перед Банком исполнены в полном объеме и одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника на Объект – залог (ипотека) не регистрируется. В этом случае Стороны составляют соответствующее Дополнительное соглашение, в котором отражаются указанные положения.<sup>21</sup>

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее 30 сентября 2025 г. (далее – «Срок Передачи Объекта»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома – в соответствии с проектной декларацией.

5.2. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по: передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (ранее и далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, или иному документу о передаче Объекта, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.3. Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

5.4. В Передаточном Акте или в одностороннем акте, или ином документе о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, **Общая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов)**<sup>22</sup>, а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в Передаточный Акт по усмотрению Сторон.

5.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома в соответствии с Договором и получении им Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, направлением по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в п. 11.3 настоящего Договора либо вручением Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.6. Участник обязуется в Срок Передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п.5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.5 настоящего Договора) осуществить фактический осмотр Объекта и прибыть в офис Застройщика для подписания Передаточного Акта, а также произвести доплату в счет цены Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.7. Участник вправе отказаться от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступление от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Жилого дома, так и Объекта и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

5.8. В случае, если выявленные Участником несоответствия Объекта не относятся к существенным недостаткам (п.5.7 Договора), они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта, указанного в статье 6 настоящего Договора, после передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

<sup>21</sup> Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека).

<sup>22</sup> Или Площади Объекта – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

Отказ Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче согласно п. 5.5 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта.

5.9. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.7 настоящего Договора) и подписания Передаточного Акта, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.10. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.8 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта коммунальными ресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения пятидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного Акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.11. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу Участнику, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

5.12. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с даты составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет Участник.

5.13. По настоящему Договору обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта могут быть исполнены досрочно, и в этом случае Участник обязан исполнить собственные обязанности по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее по тексту - «Инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства»).

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки

(дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Участник вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный Застройщиком с Участником. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник имеет право предъявить иск в суд.

## 7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. В дату подписания Договора предоставить Застройщику исчерпывающий пакет документов, необходимый для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе, но не исключительно: нотариально удостоверенную доверенность для государственной регистрации Договора; нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление «в браке не состою» (в зависимости от семейного положения Участника), а также в случае подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде получить электронно-цифровую подпись.

7.1.2. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора. Подписать с Застройщиком соответствующую форму Акта сверки взаиморасчетов в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.1.4. Участник с даты принятия Объекта (п.5.3 Договора) несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Жилым домом, ремонта и содержания общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в организации, осуществляющей управление Жилым домом (далее – **«Управляющая Организация»**).

В целях надлежащего исполнения настоящего условия Стороны договорились, что расходы, указанные в настоящем пункте, оплачиваются Участником до регистрации права собственности Участника на Объект и документы для государственной регистрации передаются Застройщиком после возмещения этих расходов Участником.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Жилым домом и Управляющей Организацией для принятия, обслуживания Жилого дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Жилым домом с Управляющей Организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект в Орган регистрации прав в течение 1-го месяца со дня подписания передаточного акта.

7.1.7. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

7.1.8. Уступка Участником права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником в соответствии со статьей 4 настоящего Договора в полном объеме (с учетом дополнительных уточнений) обусловленной настоящим Договором цены, исключительно с письменного согласия Застройщика, [Банка-кредитора]<sup>23</sup> и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика. В случае совершения Участником уступки по Договору без согласия Застройщика, Застройщик вправе отказаться от

<sup>23</sup> Данный вариант указывается, если предусмотрен единовременном платеже с помощью заёмных средств (ипотека).



исполнения Договора в одностороннем порядке с применением последствий п.5 ст.9 Закона о Долевом Участии. Застройщик также вправе потребовать от Участника, а Участник в таком случае обязуется уплатить штраф в размере 20% от цены Договора, а в случае уступки денежных требований – штраф в размере 100% от размера (суммы) уступленных требований; также Застройщик вправе потребовать признания заключенных сделок по уступке недействительными в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

В случае уступки Участником, 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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником.

7.1.9. Стороны договорились, что частичная (отдельная) уступка Участником прав требования к Застройщику по настоящему Договору в части неустойки и иным штрафным санкциям не допускается. Уступка прав требования Участником в отношении процентов за пользование денежными средствами, при наличии таких прав в случаях, предусмотренных законодательством, также не допускается. В случае нарушения настоящего пункта Участник несет ответственность перед Застройщиком в соответствии с п. 7.1.8 настоящего Договора.

7.1.10. Любые ремонтные и отделочные работы в Объекте до его оформления в собственность Участника могут осуществляться только с предварительного письменного согласия Застройщика.

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

7.1.12. В случае просрочки исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 500 (Пятьсот) рублей за каждый день просрочки. Участник обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае просрочки Участником исполнения обязательства, предусмотренного п. 7.1.1 Договора, на 1 (один) месяц, обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются, в т.ч. прекращается обязательство Застройщика по регистрации настоящего Договора, Застройщик вправе предпринимать действия, направленные на реализацию Объекта третьим лицам.

7.1.13. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.14. Стороны договорились, что подписанием настоящего Договора Участник предоставляет Застройщику право на осуществление любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без их использования с полученными персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение таких персональных данных.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.2. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

7.2.3. Передать Объект Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.2.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

7.2.5. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с даты передачи Объекта Участнику в соответствии с условиями настоящего Договора.

7.3. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации по государственной регистрации настоящего Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

9.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 20 (Двадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

10.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника от исполнения Договора, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 20 (двадцати) процентов от цены Договора (п. 4.1 Договора).

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора 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.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта сверки взаиморасчетов, предусмотренного п. 4.3 Договора, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного Акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.8. В случае несоблюдения Участником срока, указанного в п. 7.1.6. настоящего Договора, Участник возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате налоговых и иных обязательных платежей.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

11.3. Любые уведомления/ требования по настоящему Договору совершаются в письменной форме и если иное не предусмотрено Договором, вручаются лично уполномоченному представителю под расписку либо направляются в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным: в отношении Застройщика - в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника - по следующему почтовому адресу: [●].

11.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.5. Договор составлен в 4 (Четырех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых: два экземпляра - для Застройщика и по одному для - Участника<sup>24</sup> и Органа регистрации прав.

11.6. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Описание Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.
- Приложение № 3 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (возврат денежных средств).
- Приложение № 4 – Форма Акта сверки взаиморасчетов (доплата денежных средств).

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «АТОЛ»  
Юридический адрес: 630110,  
Новосибирская область, г. Новосибирск,  
ул. Богдана Хмельницкого, д. 60, оф. 8  
ИНН/КПП: 5410081235/541001001  
Банковские реквизиты: АО «Банк ДОМ.РФ»  
р/сч: 40702810500630010669  
БИК: 044525266  
ИНН Банка получателя: 7725038124  
КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции:  
630110, Новосибирская область,  
г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого,  
д. 60, оф. 8

### Участник:

г. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан  
[●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по  
адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

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

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

**ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
ЖИЛОГО ДОМА И ОБЪЕКТА**

<b><i>Основные характеристики Жилого дома:</i></b>	
<b>Жилой дом:</b>	<b>Многоквартирный дом</b>
<b>Корпус:</b>	-
<b>Секция:</b>	-
<b>Вид:</b>	<b>Многоквартирный дом</b>
<b>Назначение:</b>	<b>Жилое</b>
<b>Этажность:</b>	<b>18</b>
<b>Общая площадь (кв.м.):</b>	<b>16 419,08</b>
<b>Материал наружных стен и каркаса:</b>	<b>С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамический камень, блоки и др.)</b>
<b>Материал поэтажных перекрытий:</b>	<b>Монолитные железобетонные</b>
<b>Класс энергоэффективности:</b>	<b>В</b>
<b>Класс сейсмостойкости:</b>	<b>6 баллов</b>
<b><i>Основные характеристики Объекта:</i></b>	
<b>Назначение:</b>	<b>Жилое помещение</b>
<b>Условный номер Объекта:</b>	
<b>Номер этажа Жилого дома:</b>	
<b>Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):</b>	
<b>Количество комнат:</b>	
<b>Площади комнат (кв.м.):</b>	
<b>Площади вспомогательных помещений (кв.м.):</b>	
<b>Лоджия/балкон</b>	
<b>Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м.):</b>	
<b>Площадь лоджии/балкона без учета коэффициента (кв.м.):</b>	

## ПОДПИСИ СТОРОН:

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«АТОЛ»

Юридический адрес: 630110,  
Новосибирская область, г. Новосибирск,  
ул. Богдана Хмельницкого, д. 60, оф. 8  
ИНН/КПП: 5410081235/541001001

Банковские реквизиты: АО «Банк ДОМ.РФ»

р/сч: 40702810500630010669

БИК: 044525266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции:

630110, Новосибирская область,  
г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого,  
д. 60, оф. 8

### Участник:

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан  
[●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по  
адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

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

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

**ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА<sup>25</sup>**

№	Виды работ	Содержание работ
1.	Строительный адрес Объекта	Томская область, г. Томск, Октябрьский район; ул. Владимира Высоцкого, 8д
2.	Состав отделочных работ	В соответствии с Ведомостью внутренней отделки Объекта (см. ниже)
3.	Входная дверь	Металлическая
4.	Сантехнические работы	1. Выполнение прокладки трубопроводов ХВС, ГВС по квартире. 2. Прокладка трубопроводов отопления до мест установки приборов отопления в соответствии с проектом. 3. Установка отопительных приборов.
5.	Электротехнические работы	1. Установка квартирного щита - в соответствии с проектом. 2. Прокладка труб для электропроводок. 3. Установка подрозетников. 4. Разводка под потолком верхний свет
6.	Вентиляция	Естественная приточно-вытяжная

**Ведомость внутренней отделки Объекта**

№	Наименование помещений	Перегородки	Потолки	Полы	Стены	Двери	Окна
1	<b>Кухня</b>	Примыкающая к с/у кладка из кирпича, устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации.	—	устройство цементно- песчаной стяжки с шумоизоля- цией	штукатурка стен выравнивающая затирка на примыкающих перегородках	Не устанав- ливаются и не поставля- ются	Оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами в ПВХ переплетах, Устанавливаютс- я без финишной отделки откосов и подоконников
2	<b>Прихожая</b>	Примыкающая к с/у кладка из кирпича	—	устройство цементно- песчаной стяжки с шумоизоля- цией	штукатурка стен выравнивающая затирка на примыкающих перегородках	Входная дверь в квартиру металли- ческая , толщина металла не менее 1,5 мм.	—
3	<b>Санузел</b>	кладка из кирпича; устройство отверстий под прохождение труб ХВС, ГВС, канализации;	—	устройство цементно- песчаной стяжки с гидроизоля- цией	штукатурка стен выравнивающая затирка	Не устанавл- иваются и не поставля- ются	—
4	<b>Лоджия</b>	—	—	устройство цементно- песчаной стяжки	—	ПВХ дверь	Двухкамерные стеклопакеты с алюминиевым профилем

<sup>25</sup> Данное Приложение используется, если Договором предусмотрена отделка. Пример оформления Приложения 1-а.

5	<b>Жилые комнаты</b>	Присутствует только примыкающая к с/у кладка из кирпича	–	устройство цементно-песчаной стяжки с шумоизоляцией	Штукатурка, выравнивающая затирка на примыкающих перегородках	Не устанавливаются и не поставляются	Оконные блоки с двухкамерными стеклопакетами в ПВХ переплетах, Устанавливаются без финишной отделки откосов и подоконников
---	----------------------	---	---	---	---	--------------------------------------	--

- Холодное и горячее водоснабжение – выполняется монтаж стояков с отводами и выпусками, без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонные мойки. Отводы заканчиваются заглушкой.

- Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушители и т.п.) не устанавливается. «Участник долевого строительства» своими силами и за свой счет устанавливает унитаз, ванну, мойку и смесители.

- Фекальная канализация – стояки канализации - без выполнения трубных разводов, для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, моек, смесителей). Работы по устройству трубных разводов, для подключения сантехнических приборов выполняются «Участником долевого строительства» самостоятельно;

- Система отопления выполняется в объеме проекта;

- Установка этажных электрощитов, производится в полном объеме. Электрическая плита не поставляется и не устанавливается.

- Слаботочные системы – (интернет, телевидение) – до распределительного щита.

- Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются «Участником долевого строительства» самостоятельно;

- Чистовую отделку (малярные, обойные, облицовочные работы, устройство чистых полов) «Участник долевого строительства» производит за свой счет.

В процессе выполнения отделочных работ Застройщик оставляет за собой право замены оборудования и материалов, используемых при выполнении работ по внутренней отделке Объекта, на соответствующие указанному варианту/стилю внутренней отделки Объекта аналогичные материалы и оборудование с аналогичными либо улучшенными характеристиками аналогичного либо выше класса, модели, марки, серии, артикула, без дополнительного согласования с Участником (оформления дополнительного соглашения) и изменения указанной в Договоре стоимости 1 кв. м площади Объекта. Использование аналогичных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Застройщик вправе по своему усмотрению устанавливать в Объекте дополнительное оборудование либо иным образом изменять уровень отделки Объекта. Установка в Объекте оборудования осуществляется Застройщиком в соответствии с проектной документацией и требованиями действующего законодательства, места установки оборудования определяются Застройщиком самостоятельно.

Гарантийный срок на отделочные работы, указанные в настоящем приложении, составляет 1 (один) год со дня передачи Участнику Объекта в соответствии с условиями Договора.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) отделочных работ, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие усадки дома, нормального износа Объекта или ее частей; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации; при ненадлежащем использовании Участником (или иными лицами) Объекта, в том числе при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдения требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта для профессиональной деятельности; а также вследствие проведения ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

Гарантийный срок, установленный в настоящем приложении, не распространяется на отделочные работы, выполненные Участником.

## ПОДПИСИ СТОРОН:

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«АТОЛ»

Юридический адрес: 630110,  
Новосибирская область, г. Новосибирск,  
ул. Богдана Хмельницкого, д. 60, оф. 8  
ИНН/КПП: 5410081235/541001001

Банковские реквизиты: АО «Банк ДОМ.РФ»

р/сч: 40702810500630010669

БИК: 044525266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции:

630110, Новосибирская область,  
г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого,  
д. 60, оф. 8

### Участник:

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан  
[●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по  
адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

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

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

*Фамилия, Имя, Отчество (прописью)*

*подпись*



**План Объекта**  
**Многоквартирный дом (корпус 1), план [●] этажа**

**Местоположение Объекта на [●] этаже Многоквартирный дом (выделено [●] цветом)**

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью  
«АТОЛ»

Юридический адрес: 630110,  
Новосибирская область, г. Новосибирск,  
ул. Богдана Хмельницкого, д. 60, оф. 8  
ИНН/КПП: 5410081235/541001001

Банковские реквизиты: АО «Банк ДОМ.РФ»  
р/сч: 40702810500630010669  
БИК: 044525266

ИНН Банка получателя: 7725038124  
КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции:  
630110, Новосибирская область,  
г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого,  
д. 60, оф. 8

**Участник:**

гр. РФ [●],  
года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан  
[●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по  
адресу: [●],  
почтовый адрес: (если отличается от регистрации)  
тел.: [●]  
адрес эл. почты: [●]

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

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

**АКТ**  
**сверки взаиморасчетов**  
**(возврат денежных средств)**

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●] г.

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «АТОЛ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное «28» августа 2019 года, основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ 1195476063529, ИНН 5410081235, КПП 541001001, местонахождение: 630110, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 60, оф. 8, в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] **именуемая** в дальнейшем «Участник»<sup>26</sup>, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома (корпус [●]), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»)<sup>27</sup>.

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] **кв.м.** с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»)<sup>28</sup>. В соответствии с п. 1.9 Договора Общая площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между [Проектной общей приведенной площадью Объекта]<sup>29</sup> по Договору равной [●] кв.м и [Общей приведенной площадью Объекта]<sup>30</sup>, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей приведенной площади Объекта<sup>31</sup>, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником (п.8 Акта), составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Застройщик обязуется выплатить Участнику в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания настоящего Акта и при условии предоставления Участником банковских реквизитов для возврата денежных средств. При этом, в платежном поручении должно быть указано: «возврат по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

<sup>26</sup> Или юридическое лицо, или Индивидуальный предприниматель.

<sup>27</sup> В случае заключения ДУДС в отношении нежилого помещения по тексту ДУДС необходимо изменить назначение Объекта долевого строительства с «жилого помещения (квартира)» на «нежилое помещение». Далее по тексту необходимо скорректировать соответственно.

<sup>28</sup> Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>29</sup> Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>30</sup> Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>31</sup> Или «Фактической площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«АТОЛ»

Юридический адрес: 630110,

Новосибирская область, г. Новосибирск,

ул. Богдана Хмельницкого, д. 60, оф. 8

ИНН/КПП: 5410081235/541001001

Банковские реквизиты: АО «Банк ДОМ.РФ»

р/сч: 40702810500630010669

БИК: 044525266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции:

630110, Новосибирская область,

г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого,

д. 60, оф. 8

### Участник:

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан

[●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по

адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

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

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

**АКТ**  
**сверки взаиморасчетов**  
**(доплата денежных средств)**

к Договору № [●] участия в долевом строительстве [●]

г. Москва

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью «АТОЛ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», зарегистрированное «28» августа 2019 года, основной регистрационный номер в ЕГРЮЛ 1195476063529, ИНН 5410081235, КПП 541001001, местонахождение: 630110, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д. 60, оф. 8, в лице [●], действующего на основании [●], с одной стороны, и гражданин Российской Федерации [●], пол [●], дата рождения [●], место рождения [●], СНИЛС [●], паспорт [●], выдан [●] г., код подразделения [●], проживающий (зарегистрированный) по адресу: [●] **именуемая** в дальнейшем «Участник»<sup>32</sup>, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», составили настоящий Акт сверки взаиморасчетов (далее – «Акт») к Договору № [●] участия в долевом строительстве от [●] г. (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

1. По заказу Застройщика лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, проведены обмеры Жилого дома (корпус 1), по строительному адресу: [●] (далее по тексту – «Жилой дом»)<sup>33</sup>.

Жилому дому присвоен почтовый адрес: [●].

2. На основании данных обмера Объекту долевого строительства – жилому помещению (квартире) с условным № [●] - присвоен № [●] (далее – «Объект»).

3. По результатам обмера, по состоянию на [●] г., Объект имеет Общую площадь - [●] кв.м. с учетом площадей вспомогательных помещений, балконов и веранд, (далее – «Общая приведенная площадь Объекта»)<sup>34</sup>. В соответствии с п. 1.9 Договора Общая приведенная площадь Объекта применяется Сторонами для проведения между Сторонами взаиморасчетов по дополнительному уточнению цены Договора.

4. Разница между [Проектной общей приведенной площадью Объекта]<sup>35</sup> по Договору равной [●] кв.м и [Общей приведенной площадью Объекта]<sup>36</sup>, указанной в п. 3 настоящего Акта, составляет: [●] кв.м.

5. В соответствии с условиями Договора и на основе результатов обмера Жилого дома и входящего в его состав Объекта, Стороны настоящим Актом уточняют цену Договора.

6. Уточнение Сторонами цены Договора производится посредством умножения Общей площади Объекта, указанной в п. 3 настоящего Акта, на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора и равную [●] руб.

7. На день подписания настоящего Акта Участник в счет обусловленной Договором цены фактически перечислил на счет эскроу следующие денежные средства: [●] рублей.

8. Разница между окончательной ценой Договора, установленной п. 7 настоящего Акта, и суммой денежных средств, фактически выплаченных Участником, составляет [●] рублей.

Указанную денежную сумму Участник обязуется доплатить Застройщику в счет окончательной Цены Договора в течение 10 (Десяти) банковских дней со дня подписания настоящего Акта. При этом в платежном поручении должно быть указано: «*доплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за [●] усл. ном. [●] (НДС не облагается).*»

9. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

10. Одновременно при подписании Сторонами настоящего Акта, Застройщик передал Участнику выкопировку из Технического плана (описания) на Жилой дом - на Объект.

11. Настоящий Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

<sup>32</sup> Или юридическое лицо, или Индивидуальный предприниматель.

<sup>33</sup> В случае заключения ДУДС в отношении нежилого помещения по тексту ДУДС необходимо изменить назначение Объекта долевого строительства с «жилого помещения (квартира)» на «нежилое помещение». Далее по тексту необходимо скорректировать соответственно.

<sup>34</sup> Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>35</sup> Или «Проектной площади Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

<sup>36</sup> Или «Фактическая площадь Объекта» – нежилого помещения, если Объектом долевого строительства является нежилое помещение.

## 12. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

### Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«АТОЛ»

Юридический адрес: 630110,  
Новосибирская область, г. Новосибирск,  
ул. Богдана Хмельницкого, д. 60, оф. 8

ИНН/КПП: 5410081235/541001001

Банковские реквизиты: АО «Банк ДОМ.РФ»

р/сч: 40702810500630010669

БИК: 044525266

ИНН Банка получателя: 7725038124

КПП Банка получателя: 770401001

Адрес для направления корреспонденции:

630110, Новосибирская область,  
г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого,  
д. 60, оф. 8

### Участник:

гр. РФ [●],

года рождения, место рождения: [●], паспорт [●], выдан

[●] код подразделения: [●], зарегистрированный(ая) по

адресу: [●],

почтовый адрес: (если отличается от регистрации)

тел.: [●]

адрес эл. почты: [●]

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

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