

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

город Рыбинск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Балтийская строительная компания - Развитие», (ООО СЗ «БСК-Развитие»), ИНН 5029106859, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

Гражданин РФ, \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник-1»;

Гражданин РФ, \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник-2», являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, выдано \_\_\_\_\_) (выбрать, если покупателями являются супруги), совместно «Участник-1» и «Участник-2», именуются «Участники», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

1.1. **Земельный участок** - земельный участок, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – средне этажная жилая застройка, цель предоставления – средне этажная жилая застройка, предоставленный Застройщику по договорам аренды земельных участков № 2-6919 от 17 апреля 2023 г., № 2-6920 от 17 апреля 2023 г., № 2-6921 от 17 апреля 2023 г., № 2-6922 от 17 апреля 2023 г., кадастровые номера 76:20:060211:7, 76:20:000000:1284, 76:20:060211:8, 76:20:000000:1283.

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный дом, Жилая застройка по адресу: Ярославская область, ГО г. Рыбинск, в границах ул. Гражданская - Корнева - Малиновская - Новоселов, ж.д. корп.1-4 Адрес: Ярославская область, городской округ город Рыбинск, город Рыбинск, ул. Корнева, земельный участок 113 (ж.д. корп.3), улица Новосёлов, земельный участок 12 (ж.д. корп.1), улица Малиновская, земельный участок 59 (ж.д. корп.4), улица Малиновская, земельный участок 61 (ж.д. корп.2) (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

<b>Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости</b>	Многоквартирный дом
<b>Назначение объекта</b>	Жилое
<b>Количество этажей</b>	9
<b>Общая площадь</b>	Корпус 1 – 9 589, 1 кв.м. Корпус 2 – 8 838, 2 кв.м. Корпус 3 – 5 622, 0 кв.м. Корпус 4 - 5 622, 0 кв.м.
<b>Материал наружных стен</b>	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
<b>Материал поэтажных перекрытий</b>	Монолитные железобетонные
<b>Класс энергоэффективности</b>	А
<b>Сейсмостойкость</b>	классификация не требуется, поскольку населенный пункт, в котором осуществляется строительство Объекта, расположен в пределах зон, характеризующихся сейсмической интенсивностью менее 6 баллов и не

внесен в список населенных пунктов Российской Федерации, расположенных в сейсмических районах (СП 14.13330.2011 «Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*» утвержденный Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 г. № 779).

**1.3. Объект долевого строительства/ Объект** – жилое помещение (квартира), 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. 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.

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

**1.7. Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

**1.8. Проектная общая /приведенная/ площадь Объекта** – 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 площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Общей площадью Объекта.

**1.9. 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. Определенная настоящим пунктом Общая 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 площадью Объекта.

## 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.

2.3.2. Разрешения на строительство № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2023 г., выданного Комитетом государственного строительного надзора \_\_\_\_\_.

2.3.3. Договора аренды земельного участка № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, от \_\_\_\_\_ года, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав, сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года.

2.3.4. Опубликования проектной декларации.

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

## 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 \_\_\_\_\_ (ФИО) в размере [\_\_\_\_\_] доли в праве, у Участника \_\_\_\_\_ (ФИО) в размере [\_\_\_\_\_] доли в праве на Объект, имеющий следующие основные характеристики:

- \_\_\_\_ - количество комнат, в (во) \_\_\_\_ подъезде (Корпус 1) расположенный на \_\_\_\_ этаже, № квартиры (проектный номер (на время строительства) \_\_\_\_\_, со следующими характеристиками:

Общая площадь квартиры с коэффициентом 0,3(0,5) (кв.м)	Общая площадь по проекту (кв.м.)	Площадь квартиры без учета балконов и лоджий (кв.м.)	Площадь балконов и лоджий (кв.м.)

Основные характеристики Жилого дома, соответствующие проектной документации, согласованы Сторонами и указаны в Приложении 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 № 1 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. Участник обязуется внести денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в порядке и в сроки, установленные настоящим договором. Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 4.2 Договора. Окончательная Цена Договора устанавливается с учетом п. 4.5. Договора.

4.2. Сумма, указанная в п. 4.1 договора, подлежащая уплате Участником, рассчитывается из расчета стоимости строительства одного квадратного метра в общей площади объекта долевого строительства, которая составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за 1 кв. м.

4.3. Участник обязан оплатить Цену Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора с использованием счета эскроу в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек оплачивается Участником за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Участнику Публичным акционерным обществом «\_\_\_\_\_», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации \_\_\_\_\_ года за \_\_\_\_\_, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, ИНН \_\_\_\_\_, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам \_\_\_\_\_ по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц \_\_\_\_\_ года за основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, корреспондентский счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № \_\_\_ от \_\_. \_\_. 20\_\_ г. (далее – Кредитный договор) заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Банком и \_\_\_\_\_ (ФИО ЗАЕМЩИКА).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве жилого дома, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля \_\_\_ копеек РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Участник обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

*(п. 4.3. с использованием МСК)*

4.3. Оплата по договору осуществляется с использованием счета эскроу в следующем порядке:  
- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек оплачивается Участником за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, входящими в состав первоначального взноса при получении кредита, на счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается не позднее 60 (шестидесяти) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора за счет средств материнского (семейного) капитала (далее - МСК), входящих в состав первоначального взноса при получении ипотечного кредита, на основании Государственного сертификата на материнский (семейный) капитал серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выданного \_\_\_\_\_ (кем) \_\_\_\_\_ (дата), в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» №256-ФЗ от 29.12.2006г., путем перечисления денежных средств на счет эскроу № \_\_\_\_\_, открываемый в соответствии с условиями настоящего договора;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_ копеек оплачивается на счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но

не ранее оплаты Участником части первоначального взноса за счет собственных денежных средств, за счёт кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику Публичным акционерным обществом ««\_\_\_\_\_»», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации \_\_\_\_\_ года за \_\_\_\_\_, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, ИНН \_\_\_\_\_, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам \_\_\_\_\_ по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц \_\_\_\_\_ года за основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, корреспондентский счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора от № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Участником и Банком (далее – Кредитный договор).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Банком Участнику для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ. Условия предоставления кредитных средств предусмотрены Кредитным договором.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Участник обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

Участник обязуется предоставить в территориальное отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации необходимые для перечисления средств МСК документы в течение 10 рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего Договора.

В случае, если по любым основаниям средства МСК не будут перечислены на счет-эскроу в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Участник за счет собственных средств обязан оплатить денежную сумму, составляющую разницу между Ценой договора, указанной в п. 4.1. Договора и фактически поступившей на счёт эскроу суммой денежных средств в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты истечения срока, установленного Договором.

*(п. 4.3. при аккредитивной форме расчетов – частичный аккредитив:)*

4.3. Оплата Цены договора производится Участником с использованием счета эскроу в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником на счет эскроу за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня государственной регистрации Договора;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей за счет кредитных средств, предоставленных Участнику Публичным акционерным обществом ««\_\_\_\_\_»», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации \_\_\_\_\_ года за \_\_\_\_\_, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, ИНН \_\_\_\_\_, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам \_\_\_\_\_ по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц \_\_\_\_\_ года за основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, корреспондентский счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Банком и \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве жилого дома, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Участник обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о

государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

Для оплаты части Цены договора за счет кредитных денежных средств Участник за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 5 (Пяти) дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «\_\_\_\_\_» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;

- Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек;

- Срок действия аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;

- Денежные средства зачисляются Участником на открытый в Исполняющем Банке аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника;

- Условием исполнения аккредитива является предъявление Застройщиком по поручению Участника в Исполняющий Банк следующих документов:

1) оригинал настоящего Договора на бумажном носителе, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию, и оригинал выписки из ЕГРН, на бумажном носителе, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка;

либо

- скан-копия в электронном виде с оригинала настоящего Договора, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию и скан-копия в электронном виде с оригинала выписки ЕГРН, заверенной МФЦ, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка;

либо

- Договор в форме электронного документа, прошедшего гос. регистрацию и подписанного электронной подписью, и выписку из ЕГРН, подтверждающая регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав совместно с электронными документами, позволяющими проверить подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав, совершенной путем формирования электронного документа.

2) документов, подтверждающих зачисление на эскроу счет собственных средств Участника долевого строительства. В случае отсутствия у Застройщика таких документов Участник долевого строительства обязан предоставить их Застройщику для исполнения аккредитива;

- После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на эскроу-счет не позднее 3 (Трех) календарных дней;

- Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника с тарифами Исполняющего Банка;

Закрытие аккредитива производится:

- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));

- при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его действия.

*(п. 4.3. при аккредитивной форме расчетов – полный аккредитив:)*

4.3. Оплата Цены договора производится Участником с использованием специального счета эскроу в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами;

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается за счет кредитных средств, предоставленных Участнику Публичным акционерным обществом «\_\_\_\_\_», зарегистрированным Центральным Банком Российской Федерации \_\_\_\_\_ года за \_\_\_\_\_, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских

операций \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года, ИНН \_\_\_\_\_, внесенное Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам \_\_\_\_\_ по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц \_\_\_\_\_ года за основным государственным регистрационным номером \_\_\_\_\_, местонахождение: \_\_\_\_\_, корреспондентский счет \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г. (далее – Кредитный договор) заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Банком и \_\_\_\_\_ (ФИО Заемщика).

Кредит, согласно Кредитному договору, предоставляется Кредитором Участнику для целей приобретения Объекта долевого строительства путем участия в долевом строительстве жилого дома, в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей РФ.

Права требования по настоящему Договору (а по завершении строительства – Квартира) находятся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации залога (ипотеки) на права требования и квартиру в Едином государственном реестре недвижимости. Участник обязан обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с заявлением о государственной регистрации такой ипотеки при регистрации настоящего Договора (в отношении ипотеки прав требования по настоящему Договору) и права собственности на Квартиру (в отношении ипотеки квартиры).

Настоящим Застройщик дает согласие на передачу прав требования Участника по настоящему Договору в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств Участника, как (заемщика/солидарных заемщиков), по Кредитному договору.

Для оплаты Цены договора, указанной в п. 3.4. настоящего Договора, за счет собственных и кредитных денежных средств, Участник за свой счет и своими силами обязуется открыть в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания сторонами настоящего договора аккредитив в ПАО «\_\_\_\_\_» (далее – «Исполняющий Банк»), на следующих условиях:

- Вид аккредитива - безотзывный, покрытый;
  - Сумма аккредитива - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_ копеек;
  - Срок действия аккредитива – 180 календарных дней с даты открытия в Исполняющем Банке, с возможной пролонгацией срока действия;
  - Денежные средства зачисляются Участником на открытый в Исполняющем Банке аккредитив для дальнейшего перечисления средств на счет эскроу, открытый у Эскроу-агента на имя Участника;
  - Условием оплаты аккредитива является предъявление Застройщиком по поручению Участника в Исполняющий Банк следующих документов:
    - оригинал настоящего Договора на бумажном носителе, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию, и оригинал выписки из ЕГРН, на бумажном носителе, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка;
    - либо
    - скан-копия в электронном виде с оригинала настоящего Договора, подписанного сторонами и прошедшего государственную регистрацию и скан-копия в электронном виде с оригинала выписки ЕГРН, заверенной МФЦ, подтверждающей регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка;
    - либо
    - Договор в форме электронного документа, прошедшего гос. регистрацию и подписанного электронной подписью, и выписку из ЕГРН, подтверждающая регистрацию настоящего Договора и залога прав Участника долевого строительства по Договору в пользу Банка, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав совместно с электронными документами, позволяющими проверить подлинность усиленной квалифицированной электронной подписи государственного регистратора прав, совершенной путем формирования электронного документа.
  - После предоставления вышеуказанных документов Исполняющий банк перечисляет сумму аккредитива на эскроу-счет не позднее 3 (Трех) календарных дней;
  - Затраты Исполняющего Банка, связанные с открытием и проведением расчетов по аккредитиву, относятся на счет Участника с тарифами Исполняющего Банка;
- Заккрытие аккредитива производится:
- по истечении срока действия аккредитива (с учетом пролонгации (при наличии));
  - при отказе Получателя средств от использования аккредитива до истечения срока его

действия.

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

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «\_\_\_\_\_» (\_\_\_\_\_)  
ИНН\_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, корр. счет: \_\_\_\_\_; адрес места нахождения:  
\_\_\_\_\_, адрес электронной почты:\_\_\_\_\_, номер телефона  
\_\_\_\_\_.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Балтийская строительная компания - Развитие» ОГРН: 1075029010286, ИНН/КПП: 5029106859/772501001.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведения о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Депонированная сумма перечисляется не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после представления Застройщиком документов (размещение сведений), предусмотренных в настоящем пункте, на счет Застройщика (Бенефициара) указанный в настоящем договоре.

Срок условного депонирования - до «13» сентября 2025 г.

4.4. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником, может быть изменен в случаях, в случае предусмотренным п. 4.5 настоящего договора.

4.5. Фактическая площадь объекта долевого строительства, и приобретаемого Участником, уточняется после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации (кадастровым инженером).

Если по результатам обмера площадь объекта больше площади, указанной в п. 3.2. настоящего договора, Участник обязан внести дополнительные денежные средства Застройщику в размере, определяемом в соответствии с пунктом 4.2 настоящего договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней после получения соответствующего требования от Застройщика.

Если по результатам обмера площадь объекта долевого строительства меньше площади, указанной в пункте 3.2. договора более чем на 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м, Застройщик обязан возратить Участнику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 4.2. настоящего договора.

Стороны договорились, если на основании данных технической инвентаризации будет установлено отклонение в сторону уменьшения общей площади Объекта от площади, указанной п. 3.2. настоящего договора в пределах до 0,5 (ноль целых пять десятых) кв. м. включительно, перерасчет цены договора в порядке, установленном в настоящем пункте, между Сторонами не производится.

4.6. Разница между суммой денежных средств, оплаченной Участником по настоящему договору, и суммой фактических затрат Застройщика на строительство объекта недвижимости (пропорционально доле, передаваемой Участнику долевого строительства) и определенной после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, является экономией Застройщика и возврату Участнику долевого строительства не подлежит.

4.7. Государственная пошлина за государственную регистрацию настоящего договора всех изменений и дополнений к нему, а также все расходы Участника, необходимые для оформления его права собственности на Объект (в том числе работы по подготовке кадастрового паспорта, технического плана и проч.), комиссии банка и другие расходы, связанные с исполнением настоящего договора в цену договора не включаются и оплачиваются Участником самостоятельно за счет собственных средств.

4.8. Участник не имеет права осуществлять любые платежи по Договору в адрес Застройщика 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 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.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

5.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее 6 (шести) месяцев (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, 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 в эксплуатацию Жилого дома, о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по Передаточному Акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в настоящем Договоре либо вручается 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 не уведомления 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 отступления 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.

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.

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 обязательства и в порядке, предусмотренным настоящим разделом.

## **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 в эксплуатацию Жилого дома, 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.

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. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, а именно для проживания, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки.

При этом Стороны договорились, что Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта или возмещения своих расходов по устранению недостатков.

Стороны установили, что основаниями для признания Объекта непригодным для проживания является наличие факторов, которые не позволяют обеспечить безопасность жизни и здоровья граждан вследствие:

- несоответствия эксплуатационных характеристик Объекта/Объекта долевого строительства, приводящих к снижению до недопустимого уровня надежности здания, прочности и устойчивости строительных конструкций и оснований;

- несоответствия параметров микроклимата жилого помещения, не позволяющих обеспечить: соблюдение необходимых санитарно-эпидемиологических требований и гигиенических нормативов в части содержания потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, температурного режима в жилых помещениях (температура отапливаемых помещений менее +18 градусов по Цельсию);

- отсутствия предусмотренных проектом строительства элементов инженерных коммуникаций в Объекте долевого строительства, предусмотренных проектной документацией Объекта (водопровод, канализация, электроснабжение, отопление) или наличие в указанных инженерных коммуникациях недостатков, делающих невозможным использование таких коммуникаций в Объекте долевого строительства, если таковые недостатки являются объективно не устранимыми в разумные сроки.

## **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 удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение настоящего Договора либо заявление, заверенное нотариусом, «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 Застройщику цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора.

7.1.3. В сроки, предусмотренные ст.5 настоящего 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 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. Участник обязуется заключить договор с указанной управляющей организацией при подписании Акта приема-передачи и осуществить предварительную оплату услуг по управлению Многоквартирным жилым домом на счет управляющей организации в размере не менее чем за 4 (четыре) месяца.

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.

Стороны договорились, что Участник оплачивает коммунальные платежи по квартире с момента Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию до подписания Акта приема-передачи квартиры.

Участник компенсирует затраты Застройщика, связанные (в том числе, но не исключительно) с содержанием, ремонтом, эксплуатацией, обеспечением сохранности, техническим обслуживанием, управлением Объекта долевого строительства, его инженерных систем и оборудования, внесением коммунальных платежей в случае, когда Участник не исполнял обязанность по внесению указанных платежей самостоятельно, в том числе, но не исключительно, при необоснованном отказе или необоснованном уклонении Участника от приемки. Указанные затраты компенсируются Участником на основании расчета Застройщика в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения указанного расчета путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. В случае неисполнения указанной обязанности Участник уплачивает Застройщику штраф в размере 10% (десяти процентов) от суммы задолженности, указанной в расчете.

Несение таких расходов в случае неисполнения или нарушения Участником своих обязанностей по настоящему договору или действующему законодательству является правом, а не обязанностью Застройщика.

7.1.6. В течение 5 (пяти) рабочих дней после принятия Объекта предоставить Застройщику все документы, необходимые для регистрации права собственности Участника на Объект, если такая обязанность по регистрации возложена на Застройщика. Одновременно с возникновением права собственности на Объект у Участника возникает право на долю в общем имуществе Жилого дома.

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 и до момента передачи Объекта Участнику в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством Российской Федерации. Стороны договорились, что при совершении Участником уступки прав требования по Договору, Участник уплатит установленную Застройщиком на дату указанной уступки плату в счет компенсации организационных расходов в связи со сменой стороны по Договору. 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 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.

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.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта долевого строительства в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

После заселения в Объект долевого строительства:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой и внутриквартирной электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;
- в) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;
- г) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);
- д) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- е) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- ж) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;
- з) не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки;
- и) не использовать мусоропровод для строительного и другого крупногабаритного мусора, не сливать в него жидкие пищевые и другие жидкие бытовые отходы;
- к) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22-00 до 09-00 часов по местному времени;
- л) письменно информировать и не приступать к работе до получения письменного разрешения Управляющей организации на проведение работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

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, ливнестока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка/права аренды на Земельный участок в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком Застройщику на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

Участник подписанием настоящего договора выражает согласие на изменение проектной документации в части, не затрагивающей планировки Объекта долевого строительства, а также выражает согласие на изменение проектной документации в части расположения сантехнического

и иного инженерного оборудования в Объекте долевого строительства, по усмотрению Застройщика.

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 управляющую организацию, выбранную Застройщиком, на получение (любым способом (например: электронная почта, SMS и другие и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

7.1.14. Подписанием Договора Участник дает согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многоквартирным жилым домом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многоквартирного жилого дома, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством пуш-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многоквартирным жилым домом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многоквартирным жилым домом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства. Указанные в настоящем пункте согласия даются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.15. В течение 2 (двух) рабочих дней с момента изменения места регистрации или места фактического проживания, почтового адреса, номера контактного телефона, паспортных данных Участник долевого строительства обязуется известить Застройщика в порядке, предусмотренном

настоящим договором, в противном случае, все извещения и уведомления, совершенные по ранее указанным адресам, будут считаться надлежащими, а Участник долевого строительства уведомленным.

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.

7.2.6. Подать документы на государственную регистрацию права собственности Участника на Объект (по соглашению Сторон) в Орган регистрации прав в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в течение 4-х месяцев со дня подписания передаточного акта. Указанная в настоящем пункте обязанность Застройщика является отдельной услугой и не входит в предмет Договора, а также в его Цену. Стоимость указанной услуги определяется и оплачивается Участником отдельно. Стоимость оказываемой услуги включает в себя оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности Участника на Объект. В случае нарушения Участником сроков предоставления документов, необходимых для государственной регистрации права собственности на Объект в соответствии с п.7.1.6 Договора, срок исполнения указанной в настоящем пункте услуги увеличивается соразмерно. Кроме того, Участник несет перед Застройщиком ответственность, установленную п.10.8 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 или муниципальных органов власти).

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 выполнению 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.

8.5. В случае, если Объект капитального строительства не введен в эксплуатацию и объект долевого строительства не передан Участнику в срок, указанный в настоящем договоре, не по вине Застройщика, а по обстоятельствам, предусмотренным п. 8.1. настоящего договора, Застройщик и Участник обязуются заключить дополнительное соглашение, в котором устанавливают новый срок передачи объекта долевого строительства Участнику без применения штрафных санкций к Застройщику.

## 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 по месту регистрации Застройщика.

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. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату на залоговый счет Участника № \_\_\_\_\_, открытый в ПАО «\_\_\_\_\_», в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу Участник обязан указать в договоре счета эскроу реквизиты данного банковского счета депонента в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае возникновения, после перечисления эскроу-агентом Застройщику денежных средств, любого основания для возврата Застройщиком Участнику денежных средств, Участник поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Банка, по следующим реквизитам: к/с \_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по ЦФО, БИК \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, ОГРН \_\_\_\_\_, ОКПО \_\_\_\_\_, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по **Кредитному договору № \_\_ от \_\_.\_\_.\_\_ г. за \_\_\_\_\_ (ФИО ЗАЕМЩИКА), в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.**

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон, недействительность настоящего Договора не влияет на действительность указанного соглашения.

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. 4.7 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. В случае неисполнения обязательств согласно п. 7.1.15. Договора Участник выплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 рублей за каждое нарушение, а также возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/несвоевременным исполнением Участником указанных обязательств.



10.10. В случае нарушения любого из обязательств предусмотренного п. 7.1.10. настоящего Договора Участник выплачивает Застройщику и/или управляющей компании штраф в размере 100 000 рублей за каждое нарушение, а также сверх уплаты штрафа по выбору Застройщика и/или управляющей компании – производит мероприятия, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору, либо возмещает расходы Застройщика на осуществление таких мероприятий.

Нарушение обязательств по п. 7.1.10. подтверждается соответствующим Актом, составленным Застройщиком и/или управляющей организацией. Застройщик и/или управляющая организация уведомляют Участника долевого строительства телеграммой о дате осмотра и составления Акта, однако неявка извещенного таким образом Участника не препятствует составлению Акта.

10.11. 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 Застройщика, указанными в п. 12 Договора,

в отношении Участника - в соответствии с его реквизитами Участника, указанными в п. 12 Договора.

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

11.5. Учитывая положения статей 410 и 411 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны договорились, что зачет встречных однородных требований в рамках настоящего Договора возможен только по соглашению Сторон.

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

11.7. Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – Основные характеристики Жилого дома и Объекта.
- Приложение № 1-а – Расположение Объекта долевого строительства
- Приложение № 2 – План Объекта.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Застройщик:

**ООО «СЗ «БСК-Развитие»**  
Место нахождения:  
115114, Россия, г.Москва,  
вн.тер.г.муниципальный округ  
Даниловский, ул.Дербеневская, д. 20  
Почтовый адрес:  
101000, г. Москва, Покровский бульвар,  
дом 4/17, стр. 4А  
ОГРН: 1075029010286  
ИНН/КПП: 5029106859/772501001  
ОКПО 81701581  
Банковские реквизиты:  
расчетный счет

БИК \_\_\_\_\_  
ПАО \_\_\_\_\_  
корр. счет 30101810400000000555  
Телефон 8 (499) 371-75-09  
e-mail info@bccr.ru

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

### Участник долевого строительства:

гражданин РФ, \_\_\_\_\_,  
СНИЛС \_\_\_\_\_  
ИНН: \_\_\_\_\_, пол \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ г.р., место рождения:  
\_\_\_\_\_, паспорт  
гражданина РФ: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
выдан \_\_\_\_\_ г.,  
\_\_\_\_\_ код  
подразделения: \_\_\_\_\_,  
зарегистрированный по адресу:  
\_\_\_\_\_  
тел: \_\_\_\_\_  
e-mail: \_\_\_\_\_

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

Основные характеристики Жилого дома и Объекта

**Внутренняя отделка квартиры:**

Уровень отделки - простая

**1. Отделочные работы:**

- Потолки – без отделки.
- Межквартирные перегородки – монолитные железобетонные пилоны и стены из газо-бетонных блоков толщиной 200 мм  $\gamma=600$  кг/м<sup>3</sup> (без отделки).
- Межкомнатные перегородки и перегородки санузлов, в том числе отгораживающие кухню возводятся на высоту 500 мм из пазогребневых гипсовых плит толщиной 80 мм  $\gamma=200$  кг/м<sup>3</sup> (без отделки).
- Окна – двухкамерный стеклопакет в ПВХ переплете (установка с герметизацией, установка отливов и фурнитуры, без установки подоконных досок и откосов).
- Входная дверь – деревянная типовая глухая, согласно проекту.
- Внутренние двери - не устанавливаются.
- Полы – железобетонный монолит без стяжки и гидроизоляции с/у.

**2. Санитарно-технические работы и оборудование:**

- Холодное и горячее водоснабжение:

Выполняется монтаж стояков с отводами (без разводки под сантехническое оборудование) с установкой счетчиков холодной и горячей воды.

- Сантехоборудование:

Ванны, умывальники, унитазы-компакты, мойки - не устанавливаются.

- Фекальная канализация:

Выполняется монтаж стояков. Подводка канализационных труб к сантехническим приборам не выполняется.

- Система отопления:

Устанавливаются стояки, отопительные приборы согласно проекту.

**3. Электромонтажные работы и оборудование:**

- Устанавливается щит механизации в квартире.
- Разводка проводов слаботочных систем (телефонизация, телевидение, интернет. ) выполняется только до поэтажного распределительного щита без ввода в квартиру.
- Сеть домофонной связи прокладывается до исполнительных устройств (ПУ)квартир.
- ПУ квартир приобретаются за счет владельцев квартир.
- Электрическая разводка по квартире не выполняется.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы. Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

**Застройщик:**  
ООО СЗ «БСК-Развитие»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

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

**Приложение № 1-а**  
**к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**  
**от \_\_\_\_\_ года**

Расположение объекта долевого строительства квартиры № \_\_\_\_\_  
на поэтажном плане)

**Застройщик:**  
ООО СЗ «БСК-Развитие»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

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

**Приложение № 2**  
**к договору участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**  
**от \_\_\_\_\_ года**

План Объекта долевого строительства кв. № \_\_\_\_\_

**Застройщик:**  
ООО СЗ «БСК-Развитие»

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

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