

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве многоквартирного дома**

г. Ульяновск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024г.

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭГЕРРЕМСТРОЙ» (ООО СЗ «ЭГЕРРЕМСТРОЙ»)**, в лице директора **Дубова Виталия Владимировича**, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны и **гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_**, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании Стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**1.1. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и на основании Федерального Закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и в соответствии с разрешением на строительство жилого дома выданного Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска 08.08.2023г.. № 73-24-078-2023.

Исполнение обязательств Застройщика по настоящему договору обеспечивается залогом в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**Земельный участок** – земельный участок, отведенный под капитальное строительство многоквартирного жилого дома, площадью 2334,0 кв.м. с кадастровым номером 73:24:040402:2163, расположенный по адресу: г.Ульяновск, Ленинский район; земельный участок, отведенный под капитальное строительство многоквартирного жилого дома, площадью 2044,0 кв.м. с кадастровым номером 73:24:040402:2164, расположенный по адресу: г.Ульяновск, Ленинский район.

**Объект** – «Капитальное строительство многоквартирного жилого дома по адресу: г.Ульяновск, Ленинский район».

**Объект долевого строительства** - жилое помещение (далее - Квартира), общее имущество в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**Участник долевого строительства (Участник)** – физическое лицо или юридическое лицо, вносящее Застройщику денежные средства для строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Проектная декларация размещена Застройщиком в сети INTERNET на сайте <https://наш.дом.рф>, <https://эгерремстрой.рф>.

**1.2.Застройщик** привлекает Участника долевого строительства к долевому строительству объекта:

«Капитальное строительство многоквартирного жилого дома по адресу: г.Ульяновск, Ленинский район», расположенного на земельном участке площадью 2334,0 кв.м. с кадастровым номером 73:24:040402:2163, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Ленинский район; земельном участке площадью 2044,0 кв.м. с кадастровым номером 73:24:040402:2164, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Ленинский район (далее – Объект).

**Объект – Многоквартирный жилой дом:**

Назначение – Жилое.

Количество этажей – 9.

Общая площадь – 5 607,6 кв.м.

Материал наружных стен – бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал перекрытий – сборные железобетонные.

Класс энергоэффективности – В.

Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

Объектом долевого строительства является следующая квартира:

Условный строительный номер **23**

Подъезд **1**, этаж **5**,

Количество комнат **1**,

Общая площадь квартиры (проектная) **38,82** кв.м.,

Жилая площадь квартиры (проектная) **15,57** кв.м.,

Площадь комнаты (проектная) **15,57** кв.м.,

Площадь кухни (проектная) **9,32** кв.м.,

Площадь санузла (проектная) **3,87** кв.м.,

Площадь коридора (проектная) **7,17** кв.м.,

Площадь лоджии (проектная) проектная **2,89** кв.м.

Отделка объектов долевого строительства включает: установку пластиковых окон в квартире (без устройства откосов и подоконников); установку металлической входной двери в квартиру, монтаж системы отопления с установкой радиаторов; подводку силовой электрической сети с вводом в квартиру, с установкой электросчетчика, электрической разводкой по квартире; выполнение стояков систем холодного водоснабжения с установкой прибора учета холодной воды; выполнение стояков системы канализации; выполнение системы естественной вентиляции, штукатурку стен в квартире, стяжку пола в квартире, гидроизоляцию санузлов.

Застройщик не выполняет следующие работы и не устанавливает следующее оборудование: установку внутриквартирных дверей; оклейку стен обоями, укладку линолеума; установку розеток, выключателей, патронов; разводку канализационной системы по квартире, установку сантехнических приборов и сантехнического фаянса; покраску стен санузлов, укладку плитки на пол санузла; установку электрических звонков, домофонов, электроплит, телеантенн, телефонных линий, радиосетей и не производит установку оконечных устройств, устройство встроенной мебели и антресолей.

Площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем пункте, является проектной. Фактическая площадь Объекта долевого участия определяется после проведения технической инвентаризации на момент ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.3. Участник долевого строительства извещен и согласен, что условия отделки объекта долевого строительства, указанные в п. 1.2. настоящего Договора обеспечивают полную готовность Объекта к использованию в соответствии с целевым назначением.

1.4. Право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации.

Основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки: разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на общее имущество: несущие инженерные конструкции; механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование; крышу; лестничные клетки; общее имущество технического этажа и подвала, за исключением помещений (площадь которых будет уточнена после технической инвентаризации объекта) технического этажа и подвала,

построенных за счет собственных средств застройщика и не входящие в состав общего имущества в доме. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе пропорциональна размеру площади Объекта долевого строительства.

1.5. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследнику или наследникам. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства.

1.6. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в Договор наследник становится новым участником долевого строительства.

1.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок указанным в п. 2.2. своими силами и с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется на условиях настоящего Договора оплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства.

2.2. Срок ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию до 08 августа 2026 года. Застройщик имеет право сдать объект досрочно.

2.3. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 3 месяцев с момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 08 ноября 2026г. Застройщик имеет право передать объект досрочно.

2.4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (Пять) лет с момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства составляет 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры Участнику долевого строительства, или даты, когда акт приема-передачи должен был быть подписан, независимо от времени государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства на свое имя.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Стоимость Квартиры, на момент заключения настоящего договора, составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Стоимость квартиры по настоящему договору является фиксированной и изменению не подлежит.

В случае изменения по окончании строительства фактической общей площади квартиры, определяемой по результатам проведения технической инвентаризации на момент ввода дома в эксплуатацию, перерасчет стоимости квартиры не производится.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк (далее - Эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (далее - Депонент) в целях их перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. №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 Застройщиком, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом

следующего:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее 3 (трёх) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек и кредитных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г.; ОГРН 1027700132195, дата внесения записи 16 августа 2002 года), местонахождение: Россия, 117997, г. Москва, улица Вавилова, дом 19, ИНН 7707083893, в лице Ульяновского отделения № 8588 ПАО Сбербанк, 432017, г. Ульяновск, улица Гончарова, дом 40а; корреспондентский счёт 30101810000000000602 в Отделение Ульяновск, БИК 047308602, КПП 732502002 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее - Банк), в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_, заключенным в г. Ульяновске 01.12.2023г. (далее – Кредитный договор). Сумма кредита — \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, срок кредита – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) месяцев, иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: ФИО: \_\_\_\_\_, Застройщик: ООО СЗ «ЭГЕРРЕМСТРОЙ», Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек. Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора. Срок условного депонирования денежных средств не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.3. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства. Права залогодержателя (Банка) по Кредитному договору и право залога Объекта долевого строительства согласно ст.13 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» №102-ФЗ от 16.07.1998г. будут удостоверяться закладной.

3.4. Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имуществом сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

3.5. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

3.6. Согласно п. 5 ст. 488 ГК РФ право залога у Застройщика на указанный объект

недвижимости до момента полной оплаты по договору не возникает.

3.7. Стоимость договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Квартиры, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к дому территории, выполнение работ по возведению балконов (лоджий), иных работ, необходимых для ввода дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Квартиры, а также затрат на оплату услуг Застройщика по организации, контролю, техническому надзору процесса строительства.

3.8. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из условий оплаты, установленных п. 3.2. настоящего договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, что влечет его одностороннее внесудебное расторжение, о чем направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. Договор считается прекращенным по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления указанного уведомления Застройщиком по адресу Участника долевого строительства, указанному в разделе 10 настоящего договора почтой или телеграммой. С даты прекращения договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом договора, Застройщик вправе по своему усмотрению заключать в отношении Квартиры с третьими лицами любые сделки, направленные на отчуждение Квартиры.

## 4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства, при условии полной оплаты цены Договора, Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.3. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется дополнительным соглашением.

4.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качественные характеристики которого соответствуют условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.5. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.1.6. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, а именно: справку об оплате стоимости жилья или о частичной оплате, акт приема-передачи объекта долевого строительства.

4.1.7. В соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004г. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства застройщик по истечении двух месяцев, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к

участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

#### **4.2. Участник долевого строительства обязуется:**

4.2.1. В соответствии с условиями раздела 3 настоящего Договора оплатить полностью цену Договора.

4.2.2. Не претендовать на жилые и нежилые помещения, финансируемые Застройщиком за свой счет.

4.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Многоквартирного дома немедленно сообщить об этом Застройщику.

4.2.4. До оформления права собственности на квартиру не производить на Объекте долевого строительства какие-либо работы

4.2.5. Эксплуатировать объект долевого строительства согласно инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры).

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме цены Договора, путем внесения в кассу Застройщика наличных денежных средств или путем перечисления денежных средств на счет Застройщика в соответствии с пунктом 3.1 настоящего Договора и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства обязан оформить право собственности на объект долевого строительства в течение двух месяцев с момента подписания акта приема-передачи помещения или даты, когда акт приема-передачи должен был быть подписан.

4.6. Участник долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи помещения обязан нести расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства и мест общего пользования. Данная обязанность возникает у Участника долевого строительства после подписания акта приема-передачи помещения или даты, когда акт приема-передачи должен был быть подписан, независимо от времени государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства на свое имя.

## **5. ПРАВА СТОРОН**

### **5.1. Застройщик вправе:**

5.1.1. Оказать на возмездной основе Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Застройщик вправе в одностороннем порядке внести изменения в проектную документацию при условии, что внесенные в проектную документацию изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства и не затрагивают характеристики объекта долевого строительства, указанные в п. 1.2. Договора.

### **5.2. Участник долевого строительства вправе:**

5.2.1. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта либо иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Регистрация права собственности на Объект долевого строительства осуществляется за счет Участника долевого строительства.

5.2.2. Право требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты стоимости Объекта долевого участия, указанного в п. 3.1. настоящего договора.

## **6. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

6.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты Цены Договора Застройщику.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия

Банка - Кредитора, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку - Кредитору Участником долевого строительства. В этом случае Банк - Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

6.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

6.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на три месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении Договора в судебном порядке. Течение 3-х месячного срока начинается на следующий день после срока оплаты установленного в п. 3.1. настоящего договора.

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

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.5. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_, открытого в Банке ПАО Сбербанк. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора,

денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банка ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

7.6. Стороны обязуются уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах по одному для каждой из сторон.

8.2. Участнику долевого строительства в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора понятны Участнику долевого строительства, подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт ознакомления с проектной декларацией по вышеуказанному объекту долевого строительства и иными документами, ознакомление с которыми возможно в соответствии с действующим законодательством.

8.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.4. В случае расторжения настоящего договора по инициативе Участника долевого строительства по основаниям, не предусмотренным федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уплаченные Участником долевого строительства денежные средства по настоящему Договору подлежат возврату в течение 10 рабочих дней с даты расторжения Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области, за вычетом расходов, фактически понесенных Застройщиком.

8.5. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.6. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

8.7. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

8.8. Все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением.

8.9. Неотъемлемой частью настоящего договора являются: копия поэтажного плана многоквартирного дома с выделением на нем Объекта долевого строительства (Приложение №1), инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства (квартиры) (Приложение №2).

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик:**

### **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК**

**«ЭГЕРРЕМСТРОЙ» (ООО «СЗ «ЭГЕРРЕМСТРОЙ»)**

ОГРН 1217300003986 ИНН 7328108752 КПП 732801001

Юридический адрес: 432030, РФ, Ульяновская обл. г. Ульяновск, ул. Ветеринарная, д. 23,

р/с 40702810769160104077 банк Ульяновское отделение № 8588 ПАО Сбербанк г. Ульяновск

БИК 047308602 к/с 30101810000000000602

Тел/факс: (8422) 46-72-72,39-78-78, эл. почта: [egerremctroi@mail.ru](mailto:egerremctroi@mail.ru)

*Директор* \_\_\_\_\_ / *Дубов В. В.* /

*м.п.*

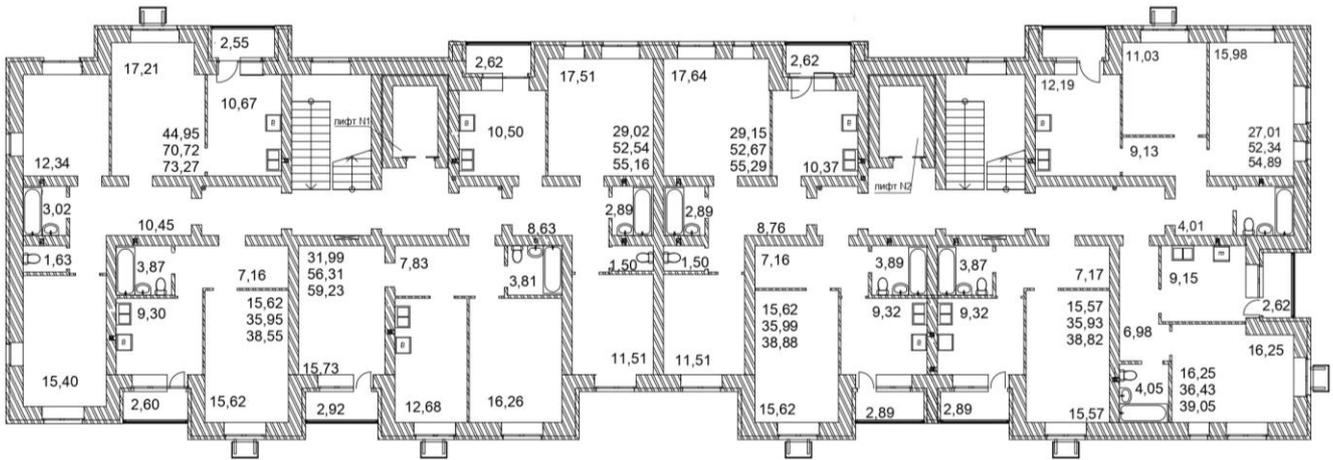
**Участник долевого строительства:**

**Гражданин Российской Федерации**

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

Приложение № 1 к договору № \_\_\_\_\_  
долевого участия в строительстве  
Многоквартирного жилого дома от \_\_\_\_\_ 2024г.

План типового этажа



Застройщик:

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_/В.В. Дубов/

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

**Приложение № 2 к договору № \_\_\_\_\_**  
**долевого участия в строительстве**  
**многоквартирного дома от \_\_\_\_\_ 2024г.**

<u>При эксплуатации квартир необходимо:</u>	<u>При эксплуатации квартир запрещается:</u>
<p>1. Помещения необходимо содержать в чистоте при температуре, влажности воздуха и кратности воздухообмена в соответствии с установленными требованиями.</p> <p>2. Устранение конденсата на трубах водопровода и канализации в санитарных узлах и кухнях следует достигать частым проветриванием помещений при полностью открытых вентиляционных отверстиях. В случае недостаточности указанных мер трубопроводы рекомендуется утеплять и гидроизолировать.</p> <p>3. Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громозкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации.</p> <p>4. В доме установлены окна и балконные двери из ПВХ-профиля с поворотнo-откидным открыванием. Для обеспечения нормальной работы вентиляции, необходимо регулярное проветривание помещений в режимах открывания створок в течении 15-20 минут 2-3 раза в день, и режиме минимального открывания в течении 8 часов (при отрицательных температурах).</p> <p>5. В случае появления на поверхности пластикового окна конденсата необходимо открыть окно и проветрить помещение. Причиной конденсата на окнах в течении первых двух-трех лет эксплуатации может служить влажность в помещениях, создаваемая вследствие "высыхания" конструкций здания, набравших воду в процессе строительства или ремонта при выполнении работ с материалами, содержащими большое количество воды (раствор, бетон) и технологии работ (увлажнение стяжки пола и т.д.).</p> <p>6. Пожарные извещатели следует не реже одного раза в шесть месяцев продувать сжатым воздухом в течение 1 минуты, используя для этого пылесос. При появлении сигнала «разряд батареи» (кратковременный однократный звуковой сигнал) необходимо заменить батарею питания. После установки батареи, а также периодически (не реже одного раза в три месяца) необходимо проверять работоспособность ИП. Для этого – нажать кнопку на крышке и удерживать до появления звукового прерывистого сигнала.</p> <p>7. Металлические ограждения на балконах и лоджиях должны периодически (1 раз в 3-5 лет) окрашиваться атмосферостойчивыми красками с предварительной очисткой от ржавчины.</p> <p>8. После установки металлической ванны, моек выполнить заземление их к системе дополнительного уравнивания потенциалов.</p>	<p>1. Пробивать новые оконные и дверные проемы без проекта, утвержденного межведомственной комиссией при городской архитектуре.</p> <p>2. Сушить белье в комнатах и местах общественного пользования.</p> <p>3. Не допускается установка металлических решеток на окна здания с наружной стороны.</p> <p>4. При эксплуатации дома запрещается пробивать новые проемы во внутренних несущих стенах, увеличивать проемы в перегородках без разрешения соответствующих организаций.</p> <p>5. Запрещается устанавливать новые перегородки или сдвигать существующие, что влечет перераспределение нагрузок на перекрытия и появление деформаций. При необходимости данный вид работы следует выполнять по специально разработанному проекту.</p> <p>6. Запрещается пробивать в перекрытиях отверстия, гнезда или борозды без специального проекта. При составлении проекта должны быть определены для каждого конкретного случая порядок производства работ, необходимые мероприятия по технике безопасности и т.д.</p> <p>7. Не допускается размещение на лоджиях громоздких и тяжелых вещей, захламление, загрязнение и т.д. При обнаружении признаков повреждения несущих конструкций лоджий работники организаций по обслуживанию жилищного фонда должны принять срочные меры по обеспечению безопасности людей и предупреждению дальнейшего развития деформаций. В случае аварийного состояния лоджий необходимо закрыть и опломбировать входы на них, провести охранные работы и принять меры по их восстановлению. Работы по ремонту должны выполняться по проекту, разработанному специализированной организацией.</p> <p>8. Запрещается демонтировать на балконе/лоджии металлические лестницы для эвакуации людей при пожаре, заделывать лазы в плите перекрытия балкона/лоджии.</p> <p>9. На полы не допускаются следующие механические воздействия: удары при падении с высоты 1м твердых предметов массой более 2кг; волочение твердых предметов по полу с острыми углами и ребрами; работа острыми инструментами.</p> <p>10. Категорически запрещен демонтаж вентиляционных блоков, а так же нарушать целостность вентиляционного блока.</p> <p>11. Долбить стены и забивать в них колышки и гвозди на расстоянии ближе 150 мм от оси трассы скрытой электропроводки. Горизонтальная сеть электропроводки во внутренних стеновых панелях проходит на 140мм от поверхности потолка. Запрещается заделывать распределительные коробки, нарушать целостность основной и дополнительных систем уравнивания потенциалов.</p> <p>12. Запрещается захламлять холлы и места общего пользования в доме;</p> <p>Для обеспечения нормального температурно-влажностного режима наружных стен не рекомендуется: устанавливать вплотную к ним громозкую мебель, особенно в наружных углах; вешать на наружные стены ковры и картины в первые два года эксплуатации;</p> <p>13. Не допускается использование электрических/газовых плит для обогрева помещения.</p> <p>14. Организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-загромождения балконов предметами домашнего обихода (мебелью, тарой, дровами и другими).</li><li>- вывешивания белья, одежды, ковров и прочих предметов на свободных участках земли, выходящих за городской проезд;</li><li>-мытья машин на придомовой территории.</li><li>-самостоятельного строительства мелких дворовых построек (гаражей, оград), переоборудования балконов, лоджий;</li><li>- окрашивание оконных переплетов с наружной стороны краской (использования цвета пластиковых окон), отличающихся по цвету от установленного для данного здания;</li><li>-загромождения дворовой территории металлическим ломом, строительным и бытовым мусором, шлаком, золой и другими отходами;</li><li>-выливания во дворы помоев, выбрасывание пищевых и других отходов мусора, а так же закапывание или сжигания его во дворах;</li><li>-крепление к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), установку кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.</li></ul>

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_/В.В. Дубов/

**Участник долевого строительства:**

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