

**Договор № С-39/7-\_\_\_/1**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**  
*(с использованием кредитных средств банка)*

г. Сургут

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице представителя **Руппеля Александра Юрьевича**, действующего на основании доверенности от **24 апреля 2018 года**, зарегистрированной в реестре за № **86/53-н/86-2018-2-1296**, с одной стороны, и,

\_\_\_\_\_,  
именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ, ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ДОГОВОРЕННОСТИ СТОРОН.**

**1.1.** Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**Земельный участок** – предоставленный для целей строительства земельный участок общей площадью 8497 кв.м, с кадастровым номером 86:10:0101025:1958 расположенный по адресу: Россия, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут микрорайон 39, территориальная зона Ж.3.-39, (строительный адрес).

**Многоквартирный жилой дом (далее - Дом)** – 24-х этажный жилой дом со встроенными и пристроенными помещениями, дом 7, общая площадь 21930,48 м.кв., материал наружных стен и поэтажных перекрытий - газобетон, керамзитоблок, мин.плита, навесные фасадные панели и ж/б перекрытия, класс энергоэффективности – В, класс (категория) сейсмостойкости – 3, расположен на Земельном участке, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. После завершения строительства Дома, в установленном порядке, будет присвоен постоянный адрес.

**Объект долевого строительства (Квартира)** - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, входящее в состав Дома, строящиеся (создаваемые) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Основные характеристики Квартиры**, включают в себя: назначение; этаж расположения; общая площадь, количество и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас.

**Банк** – **Публичным акционерным обществом Сбербанк России**, адрес: г.Сургут, ул. Дзержинского, д.5, ИНН 7707083893, КПП 775001001, кор/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015 г, ОГРН 1027700132195.

**Кредитный договор** – договор о предоставлении денежных средств (кредита) № \_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., заключенному между Банком (Кредитором) и Участником долевого строительства, с уплатой процентов за пользование кредитными средствами. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств в сумме выдаваемого кредита Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**1.2.** Правовой основой Договора является Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 30 декабря 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» (далее по тексту – «Закон»), Федеральный закон от 21.07.1997г № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и иные положения законодательства Российской Федерации. Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иные положения законодательства Российской Федерации.

**1.3.** Застройщик подтверждает, что его деятельность соответствует требованиям Закона, и он имеет право на привлечение денежных средств Участника долевого строительства.

**1.4.** Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, необходимыми для строительства Дома, в том числе:

а) положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации от 24 января 2014 года № 2-1-1-0328-13;

б) разрешение на строительство, выданного Администрацией г. Сургута Ханты-Мансийского автономного округа-Югры №86-гу86310000-90-2016 от 12.06.2016 (взамен разрешений на строительство от 19.06.2014 № гу86310000-97, от 31.05.2013 № гу86310000-83, от 07.04.2008 № гу86310000-38, от 04.02.2008

№ ru86310000-10).

в) оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право собственности Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство кадастровый номер **86:10:01 01 025:1958**, общей площадью 8497 кв.м, расположенный по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Сургут, микрорайона №39, категория земель: земли населенных пунктов, зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, регистрационная запись № 86:10:0101025:1958-86/056/2018-13 от 11.05.2018.

**1.5.** Проектная декларация утверждена Застройщиком 10 июля 2013 года и опубликована в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу [www.surgut4s.ru](http://www.surgut4s.ru), в соответствии с требованиями Закона.

**1.6.** Подписывая Договор, Участник долевого строительства дает свое согласие на передачу в залог Земельного участка, на котором осуществляется строительство, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед третьими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на Земельном участке.

**1.7.** Подписывая Договор, Участник долевого строительства информирован и дает свое согласие Застройщику на производство кадастровых работ по преобразованию (раздел, объединение, перераспределение или выдел) Земельного участка с внесением необходимых сведений в Государственный кадастр недвижимости и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в результате чего будет образован под Домом новый земельный участок (далее по тексту - Новый земельный участок) с измененными характеристиками по площади, конфигурации иными изменениями.

Настоящим Участник долевого строительства согласен на замену предмета залога права аренды или собственности Земельного участка, указанного в п. 1.1 и 1.4 настоящего Договора, на вновь образованный Новый земельный участок под Домом, с внесением в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке на данный вновь образованный при преобразовании (разделе, объединении, перераспределении или выделе) земельный участок в пользу Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику на расторжение Договора аренды или прекращения права собственности земельного участка указанного в п. 1.1 и 1.4 настоящего Договора, с условием последующего заключения договора купли-продажи либо договора аренды на вновь образованный Новый земельный участок.

Стороны соглашаются, что перечисленные в настоящем пункте Договора действия Застройщика по преобразованию Земельного участка не влекут и (или) не могут повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного Участнику долевого строительства как залогодержателю.

**1.8.** 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 имущество и сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

**1.9.** С момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, Объект долевого строительства находится 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. В соответствии с п.5 ст. 488 ГК РФ ипотека в пользу Застройщика не возникает.

**1.10.** Исполнение Застройщиком обязательства по Договору не требует обеспечения страхованием гражданской ответственности Застройщика или поручительством банка за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Квартиры Участнику долевого строительства по Договору. Государственная регистрация первого договора участия в долевом строительстве Дома осуществлена до вступления в силу статей 1, 3 - 5 Федерального закона от 30.12.2012 г N 294-ФЗ.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

**2.1.** Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартиру, указанную в п.2.2. Договора и Приложении № 3 к Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену с использованием кредитных средств Банка и принять Квартиру от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

**2.2.** Исполнение Участником долевого строительства обязательств по оплате долевого взноса в размере, указанном в п.п. 4.1., 4.3. Договора, является основанием для возникновения с момента

государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на следующую Квартиру:

Улица/ микрорайон	Номер дома	Проектный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь (включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м
<b>39</b>	<b>8</b>				

В том числе проектная площадь комнат и помещений квартиры:	
Кухня-столовая	
Площадь жилой комнаты №1	
Площадь жилой комнаты №2	
Санузел	
Ванная	
Прихожая	
Балкон/Лоджия	

**2.3.** Планируемый срок получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию 30 сентября 2022 года.

**2.4.** Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства не позднее 31 марта 2023 года.

**2.5.** Указанная в Договоре общая проектная площадь Объекта долевого строительства определена согласно проектной документации, включает в себя площади всех частей жилого помещения (в том числе внутриквартирных помещений вспомогательного использования), предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, а именно: жилые комнаты, кухня, санузел (туалет(ы), ванная комната), кладовая, коридор и другие, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Общая проектная площадь Квартиры является предварительной. Окончательная площадь Квартиры будет определена на основании данных кадастрового паспорта после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

**2.6.** Технические характеристики Квартиры определяются в соответствии с проектной документацией на Дом.

**2.7.** Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена, не состоит под арестом.

**2.8.** Стороны Договора пришли к соглашению о том, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **3.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

**3.1.1.** Полностью внести собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Квартиры в размере и на условиях, предусмотренных Договором.

**3.1.2.** Приступить к приемке Квартиры в установленный п.6.3. Договора срок и принять Квартиру по акту приема-передачи в порядке, установленном разделом 6 Договора, при отсутствии претензий к качеству Квартиры и при условии отсутствия задолженности по оплате.

**3.1.3.** В течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче (п. 3.3.4. Договора) завершить расчеты с Застройщиком по Договору и произвести их сверку в порядке, предусмотренном в п. 5.2. Договора, подписать акт сверки взаиморасчетов Сторон.

**3.1.4.** Не позднее следующего дня со дня получения сообщения Застройщика об устранении недостатков Объекта долевого строительства, зафиксированных в двустороннем акте (п. 3.2.2., п.6.4. Договора) принять Объект долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи Квартиры.

**3.1.5.** В срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента приемки Квартиры по акту приема-передачи и осуществления окончательного расчета по Договору предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартиру документы и обеспечить явку лично, либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

**3.1.6.** До получения регистрации права собственности на Объект долевого строительства не производить в Квартире работы, связанные с изменением проекта (перепланировку, возведение и снос стен, межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивку ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Объекте работы, которые затрагивают фасад здания и (или) его конструктивные элементы.

**3.1.7.** Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, а также расходы по государственной регистрации настоящего договора в размере, определенном Налоговым кодексом РФ.

В случае необходимости нотариального оформления документов от имени Участника долевого строительства указанное оформление производится за его счет.

**3.1.8.** Участник долевого строительства обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения Договора Сторонами.

**3.1.9.** Незамедлительно (не позднее трех календарных дней от даты изменений) письменно уведомлять Застройщика об изменении своего адреса проживания, банковских реквизитов или другой информации, способной повлиять на выполнение обязательств по Договору. При отсутствии такого уведомления все письменные сообщения, отправленные по указанному в договоре адресу Участника долевого строительства, считаются доставленными, а произведенные Застройщиком платежи исполненными надлежащим образом.

**3.1.10.** Участник долевого строительства несет все имущественные риски, связанные с гибелью или порчей Квартиры, находящегося в ней имущества (в том числе приборов учета) и общего имущества Дома со дня подписания акта приема-передачи Квартиры, либо с момента подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке, когда такое подписание акта приема-передачи допускается в соответствии с Договором и (или) Законом.

**3.1.11.** Участник долевого строительства несет все расходы по содержанию Квартиры и Дома в соответствующей части (каковая определяется по нормам Жилищного кодекса Российской Федерации), в том числе расходы по оплате коммунальных услуг, эксплуатационных услуг, содержания и т.д., со дня подписания акта приема-передачи Квартиры либо с момента подписания акта приема-передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке, когда такое подписание акта приема - передачи допускается в соответствии с Договором и (или) Законом, вне зависимости от наличия или отсутствия у Участника долевого строительства зарегистрированного права собственности на Квартиру.

**3.1.12.** В случаях одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, предусмотренных Законом, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно осуществить все необходимые действия и представить в регистрирующий орган все необходимые документы, предусмотренные законодательством, в т.ч. Федеральным законом от 21.07.1997 г № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», для аннулирования записи об обременении (ипотеке) в отношении Объекта долевого строительства.

**3.1.13.** Ознакомиться с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства (Квартиры) до момента начала эксплуатации Квартиры.

**3.1.14.** В случаях, предусмотренных Законом и Договором, заключить с застройщиком Соглашение о возникновении у последнего доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры.

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

**3.2.1.** Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома Земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом Земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона (с учетом п.п. 1.8. – 1.9. Договора).

**3.2.2.** В случае мотивированного отказа от подписания акта приема-передачи Квартиры при наличии претензий к качеству Квартиры до подписания акта приема-передачи Квартиры потребовать от Застройщика составления двустороннего Акта о несоответствии объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям по качеству, предусмотренным действующим законодательством РФ, в котором указываются имеющиеся недостатки, и отказаться от подписания акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.3.8. Договора.

Участник долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика:

- соразмерного уменьшения цены Договора;
- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

**3.2.3.** Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством порядке. Участник долевого строительства приобретает квартиру **в собственность**.

**3.2.4.** Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Квартиру у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома,

используемое для обслуживания более чем одной квартиры в нем, (за исключением встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, в том числе расположенных на первом этаже, а также в подвальных и цокольных этажах Дома), и земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**3.2.5.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора и государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации с предварительного письменного согласия Застройщика и Банка, при условии письменного согласования с Застройщиком договора уступки и предоставления одного экземпляра такого договора Застройщику. При этом все расходы, связанные с такой уступкой (в том числе по государственной регистрации данной уступки), осуществляются за счет Участника долевого строительства.

Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник долевого строительства обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки.

Если в результате уступки имущественных прав (требований) или обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), новых участников станет несколько, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество. Участники предоставляют друг другу право внесения денежных средств по Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников пропорционально их долям;
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение Договора;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

### **3.3. Права и обязанности Застройщика.**

**3.3.1.** Обеспечить строительство Дома (включая Квартиру в нем) и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома в полном объеме, предусмотренном проектной документацией, и необходимых для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

**3.3.2.** Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Квартиры в нем.

**3.3.3.** Обеспечить передачу Квартиры Участнику долевого строительства не позднее срока, указанного в п. 2.4. Договора, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Квартиры по Договору в полном объеме, предусмотренном до момента осуществления такой передачи.

**3.3.4.** Письменно сообщить Участнику долевого строительства не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Объекта долевого строительства о готовности Квартиры к передаче.

**3.3.5.** Предоставить Участнику долевого строительства бухгалтерскую справку о получении от него Застройщиком денежных средств в полном объеме, предусмотренном Договором. При окончательном расчете (п.5.2. Договора) осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и подписать акт сверки взаиморасчетов Сторон.

**3.3.6.** Передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Квартиру в той степени отделки (степени готовности Квартиры), которая согласована Сторонами в Приложении № 1 к Договору.

При передаче Квартиры передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Квартиры, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного её использования, сроке службы Квартиры и входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**3.3.7.** Составить по требованию Участника долевого строительства Акт о несоответствии объекта долевого строительства условиям договора, требованиям по качеству, предусмотренным действующим законодательством РФ.

**3.3.8.** Безвозмездно устранить недостатки Объекта долевого строительства, зафиксированные Сторонами на момент его передачи Участнику долевого строительства в Акте о несоответствии объекта долевого строительства, в согласованный Сторонами срок или в разумный срок и передать Квартиру Участнику долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 6.5. Договора.

**3.3.9.** Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома, а также погашение кредитов,

предоставленных банками для финансирования затрат по строительству Дома, в том числе погашение процентов по предоставленным кредитам.

**3.3.10.** Не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи Квартиры совершить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и общее имущество Дома, и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет Участник долевого строительства.

**3.3.11.** Вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Дома (в том числе Квартиры в нем) сделки с третьими лицами.

**3.3.12.** Застройщик вправе в одностороннем порядке вносить изменения в проектную документацию многоквартирного жилого дома, в том числе изменения фактической площади объекта долевого строительства, вызванные изменением проектной документации, а также вносить изменения в назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав жилого дома.

**3.3.13.** Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.

**3.3.14.** В соответствии с Законом в одностороннем порядке составить Акт приема-передачи Квартиры при уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры.

**3.3.15.** В случаях, предусмотренных Законом и Договором, заключить с Участником долевого строительства Соглашение о возникновении у последнего доли в праве общей долевой собственности на объект социальной инфраструктуры.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

**4.1.** Стоимость Квартиры по Договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей **00 копеек.**

**4.2.** Цена договора определяется как произведение цены единицы общей площади Квартиры на Общую проектную площадь Квартиры. Окончательная стоимость Объекта долевого строительства определяется как произведение цены единицы общей площади Квартиры на фактическую общую площадь Квартиры.

**4.3.** Фактическая площадь определяется по данным о такой площади, содержащихся в кадастровом паспорте на Объект долевого строительства, подготовленной уполномоченным органом в установленном законодательством Российской Федерации порядке, после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объекта долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи, с учетом положений п.5.2. Договора.

**4.4.** Застройщик использует денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по Договору, в соответствии с целями и требованиями, установленными Законом. Стороны пришли к соглашению, что часть денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, поступают в собственность Застройщика в качестве возмещения собственных средств Застройщика, ранее израсходованных им в связи со строительством (созданием) Дома, а также стоимости собственного имущества Застройщика, использованного (переданного) им в связи со строительством (созданием) Дома, и любое использование этой части средств или распоряжение ими (в том числе последующее) является целевым и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению.

Стороны соглашаются, что разница между суммой средств, уплачиваемых Участником долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, и стоимостью всех работ, необходимых для строительства (создания) Дома и всего связанного с его строительством, при наличии такой разницы, составляет вознаграждение Застройщика за услуги по организации строительства Дома. Указанное выше вознаграждение Застройщика поступает в собственность Застройщика и используется им по своему усмотрению.

**4.5.** Расходы по государственной регистрации Договора для возникновения права собственности на Квартиру несет Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

**4.6.** Расходы по содержанию и обслуживанию Квартиры (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома переходят к Участнику долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи Квартиры.

**4.7.** Участник долевого строительства не имеет права требовать предоставления ему Застройщиком Квартиры до полной оплаты стоимости Квартиры (с учетом положений пункта 4.3. Договора). При этом по правилам статьи 359 Гражданского кодекса Российской Федерации Застройщик вправе удерживать Квартиру и не передавать её Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи до полной оплаты долевого взноса. В таких случаях Застройщик не будет считаться нарушившим обязательства по передаче Квартиры в срок, предусмотренный Договором. Если оплата последней части долевого взноса произведена Участником

долевого строительства после истечения установленного Договором срока передачи Квартиры, Застройщик будет обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру (т.е. заявить о готовности Квартиры к приёмке с указанием времени, места приёмки и обеспечить возможность осмотра и приёмки Квартиры) в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента оплаты Участником долевого строительства последней части долевого взноса.

До оплаты стоимости Квартиры в полном размере Участник долевого строительства не приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Дома. В случае частичной оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры к моменту окончания строительства Дома Участник долевого строительства не вправе требовать предоставления ему иной квартиры в Доме или иного имущества на сумму фактически внесённых им в качестве долевого взноса денежных средств либо выдела ему в натуре части какой-либо квартиры или приобретения иной квартиры на указанную сумму.

**4.8.** При ненадлежащем исполнении Участником долевого строительства своих обязательств по внесению денежных средств по Договору сумма очередного произведенного платежа погашает, прежде всего, неустойку (пени, штрафы), подлежащие оплате Участником долевого строительства в связи с нарушением условий Договора, а затем – основную сумму долга.

**4.9.** Расходы по технической инвентаризации и постановке на кадастровый учет Дома несет Застройщик.

**4.10.** Договор допускает изменение цены Объекта долевого строительства после его заключения по соглашению Сторон.

## **5. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

**5.1.** Участник долевого строительства перечисляет денежные средства после государственной регистрации Договора в размере, указанном в п.4.1. Договора, на расчетный счет Застройщика (п. 12 Договора) согласно Графику платежей (Приложение № 2 к Договору), в следующем порядке:

**5.1.1.** Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** производится за счет собственных средств Участника долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней после регистрации настоящего Договора безналичном порядке путем перечисления на расчетный счет Продавца № \_\_\_\_\_, открытый в Западно-Сибирском банке Сбербанка России, БИК 047102651, кор/счет: 30101810800000000651.

**5.1.2.** Заемные денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек**, целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом Сбербанк России (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 775001001, расчетный счет № 30301810000006000001, к/с № 30101810400000000225 в г. Тюмени, БИК 044525225, (сокращенное наименование ПАО Сбербанк) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ года (далее – Кредитный договор), заключенным в г. Сургуте с \_\_\_\_\_. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Передача денежных средств, в сумме выдаваемого кредита, Застройщику в счет оплаты Объекта долевого строительства осуществляется не позднее 3 (трех дней) с даты фактического предоставления кредитных средств, но не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора и залога права требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Сроки возврата кредита \_\_\_\_\_ месяцев, считая с даты его фактического предоставления.

**5.1.3.** Предоставление Участнику долевого строительства денежных средств по Кредитному договору производится Банком только при условии оплаты Участником долевого строительства первой части денежного взноса, указанной в п. 5.1.1. настоящего Договора участия в долевом строительстве; предоставления в Банк подлинного документа, подтверждающего получение Застройщиком от Участника долевого строительства первой части денежного взноса; предоставления в Банк настоящего Договора, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

**5.1.4.** Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

**5.1.5.** Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: р/с 40702810167460001632, к/с 30101810800000000651, в Западно-Сибирском Банке Сбербанка РФ г. Тюмень, БИК 047102651.

**5.1.6.** 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 имущество сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

**5.1.7.** 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 16.07.1998 г. удостоверяются Закладной.

**5.2.** Окончательный расчет по Договору производится Сторонами, исходя из окончательной стоимости Квартиры. При этом в случае, если окончательная стоимость Квартиры:

– превышает стоимость Квартиры – Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания акта сверки взаиморасчетов по Договору (п.п. 3.1.3., 3.3.5.) доплатить разницу между стоимостью Квартиры и ее окончательной стоимостью;

– меньше стоимости Квартиры – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную сумму в виде разницы между стоимостью Квартиры и ее окончательной стоимостью в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами акта сверки взаиморасчетов по Договору.

Разница между стоимостью Квартиры (изначально указанной в п.4.1. Договора) и окончательной стоимостью Квартиры определяется исходя из расчета инвестиционной стоимости 1кв.м., определяемой путем деления стоимости квартиры (п. 4.1. Договора) на величину общей проектной площади Квартиры (п.2.2. Договора) без учета площади лоджий (балконов, веранд, террас).

**5.3.** Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Квартиры будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, а также бухгалтерской справкой об окончании расчетов по Договору, выданной Застройщиком в соответствии с п. 3.3.5. Договора.

**5.4.** Датой исполнения обязательств Участника долевого строительства по оплате долевого взноса считается дата зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

## **6. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.**

**6.1.** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в срок, указанный в п. 2.4. Договора, при условии ее оплаты, но не ранее получения Разрешения на ввод Объекта (Дома) в эксплуатацию, если иной срок не определен в порядке, предусмотренном Договором или Законом. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью указанного Акта.

Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

**6.2.** Не менее чем за месяц до наступления, установленного Договором срока передачи Квартиры Застройщик направляет Участнику долевого строительства сообщение (далее по тексту – «Уведомление») о завершении строительства Объекта и о готовности Квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях его бездействия, предусмотренных Законом и Договором.

**6.3.** Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика.

**6.4.** В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения Участником долевого строительства Уведомления, Стороны осуществляют совместный осмотр Квартиры.

В соответствии с пунктом 5 статьи 8 и пунктами 1 и 2 статьи 7 Закона, Участник долевого строительства вправе отказаться от приёмки Квартиры при несоответствии качества Квартиры условиям Договора, потребовав составления Акта о несоответствии объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям по качеству с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее – «Акт о недостатках»).

Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были, выявлены им при приёмке Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте о недостатках, и лишается права в последующем отказываться от приёмки Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте о недостатках.

**6.5.** Участник долевого строительства обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи не позднее следующего дня после получения Участником долевого строительства извещения Застройщика об устранении недостатков, зафиксированных в Акте о недостатках. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Квартиры, если все указанные в Акте недостатки были устранены.



**6.6.** В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры Участнику долевого строительства порядок приема Квартиры и взаимодействие Сторон осуществляется в порядке, предусмотренном п.п. 6.2. – 6.5. Договора.

**6.7.** До подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства не вправе пользоваться в Квартире электроэнергией, водой и канализацией. Все расходы и убытки Застройщика, вызванные неисполнением указанной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать в размере, указанном Застройщиком.

После приема Квартиры по Акту приема-передачи Участник долевого строительства заключает договор с управляющей компанией, осуществляющей техническое обслуживание и эксплуатацию Дома (далее – Управляющая компания), если иное не будет вытекать из решения общего собрания собственников помещений Дома.

**6.8.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры или при отказе от принятия Квартиры, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры. При этом обязательства по содержанию Квартиры и общего имущества Объекта, а также риск случайной гибели или повреждения Квартиры переходят к Участнику долевого строительства, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Квартиры.

**6.9.** Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми техническими регламентами отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий согласно Проектной документации, фактическая общая площадь Квартиры Участника долевого строительства может отличаться от общей проектной площади, указанной в пункте 2.2 Договора, при этом указанное отклонение не будет считаться нарушением требований о качестве Квартиры, при условии, что такие отклонения площади не будут превышать пределы, установленные Договором.

Стороны признают, что не считается нарушением Договора, равно как не считается существенным изменением размера Квартиры (в смысле, придаваемом указанному термину в подпункте 2 пункта 1.1. статьи 9 Закона), отклонение фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в пункте 2.2 настоящего Договора, в пределах 5%. Перерасчет стоимости Квартиры осуществляется в соответствии с пунктами 4.3., 5.2. Договора.

**6.10.** В связи с вышеуказанным, Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Квартиры в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что фактическая общая площадь Квартиры не меняется по сравнению с таковой, определяемой в соответствии с пунктом 2.2. Договора, либо меняется в пределах, указанных в пункте 6.9. Договора.

## **7. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК.**

**7.1.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, комплектность и качество которой соответствует положениям Договора, Проектной документации, другим обязательным требованиям.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод Объекта (Дома) в эксплуатацию удостоверяет соответствие оконченного строительством Дома Проектной документации, подтверждает факт его создания и является подтверждением соответствия качества Дома, включая Квартиру, техническим, градостроительным регламентам и иным нормативным техническим документам.

**7.2.** Комплектность и качество Квартиры считаются соответствующими Договору при условии, что в квартире присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении № 1 к Договору.

**7.3.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на внутренние отделочные работы по Объекту долевого строительства составляет 6 (шесть) месяцев со дня передачи объекта долевого строительства Участникам долевого строительства.

**7.4.** Недостатки Квартиры, возникшие по вине Застройщика, повлекшие ухудшение качества объекта долевого строительства, либо делающие его непригодным для предусмотренного Договором использования, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в сроки, дополнительно согласованные Сторонами, либо в разумный срок с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства об обнаружении таких недостатков.

**7.5.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в

течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Квартиры правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в её состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Помимо прочего, Застройщик не несет ответственность за недостатки инженерного оборудования, если будет установлено, что Участник долевого строительства или иное лицо, являющееся собственником Квартиры, в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков горячего и холодного водоснабжения, канализационных стояков, стояков и радиаторов центрального отопления, производил перепланировку либо переустройство Квартиры без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями в установленном порядке, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные Проектной документацией, производил изменения в системе электроснабжения помещения, в т.ч. менял место расположения квартирного электрощитка без согласования с уполномоченными организациями.

**7.6.** Не является нарушением требований о качестве Квартиры и не считается существенным изменением Проектной документации по строительству Дома следующие, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Доме и, соответственно, в Проектной документации:

- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров либо, наоборот, их ликвидация;
- создание вентиляционных каналов и шахт в кухнях, которые будут выступать из стен и уменьшать общую площадь кухни при условии, что изменение общей площади Квартиры не превысит пределы, установленные в пункте 6.9. Договора;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентилей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц в Доме;
- появление или удаление сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках;
- изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки декора, при условии, что они не затеняют Квартиру;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- иные аналогичные изменения Дома.

**7.7.** Под существенным нарушением требований по качеству Квартиры, а также (в применимых случаях) под существенным изменением Квартиры как объекта долевого строительства понимаются только непригодность Квартиры в целом либо каких-либо из её комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Объекта аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации № 47 от 28.01.2006 года и иными законодательными актами.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

**8.1.** За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**8.2.** В случае нарушения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных п.п. 3.1.6., 3.1.12., 6.7. Договора, при прекращении Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязуется компенсировать все связанные с этим затраты (убытки), включая упущенную выгоду, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат (убытков) из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства если иное не запрещено Законом.

**8.3.** В случае несоблюдения Участником долевого строительства требований снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

**8.4.** При возникновении обстоятельств, возникших после заключения Договора и делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично (которые компетентный государственный/муниципальный орган признает событиями непреодолимой силы), а именно: наводнения, землетрясения, пожара и других стихийных бедствий, а также, в случае наступления обстоятельств, делающих невозможным исполнение настоящего Договора полностью или частично, а именно: действия (бездействие) органов государственной власти и местного самоуправления, принятие органами

государственной власти или органами местного самоуправления решений, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора, забастовки, войны и т.п., исполнение обязательств по Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

**8.5.** В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в течение 10 (Десяти) дней с момента их возникновения, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства по Договору. Наличие обстоятельств непреодолимой силы должно быть подтверждено соответствующими документами, выдаваемыми уполномоченными органами.

**8.6.** Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 6 месяцев, то каждая из Сторон будет иметь право отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по Договору, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

## **9. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

**9.1.** Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и считается заключенным с момента такой регистрации.

**9.2.** Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств по Договору, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами.

**9.3.** В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**9.4.** В случае досрочного прекращения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

**9.5.** Стороны обязуются уведомить Банк в случае возникновения судебного спора по основанию расторжения Договора.

**9.6.** В случае расторжения настоящего Договора (с письменного согласия Банка) по любым основаниям, возврат Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных последним по настоящему договору, осуществляется в установленные Законом сроки путем перечисления указанных денежных средств на счет Участника долевого строительства по банковским реквизитам, указанным в Договоре.

## **10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

**10.1.** 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.

**10.2.** В случае не достижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны передают спор в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства, в соответствии с правилами о подведомственности в порядке, предусмотренном гражданским процессуальным законодательством Российской Федерации.

**10.3.** Досудебный претензионный порядок урегулирования споров по исполнению Договора является для Сторон обязательным. Срок рассмотрения претензии – 20 (двадцать) календарных дней от даты ее получения.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**11.1.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

**11.2.** Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.3.** В целях исполнения Договора Участник долевого строительства настоящим дает свое согласие Застройщику:

– на обработку своих персональных данных, в т. ч. осуществлять любое 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, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства - на весь срок действия Договора и три последующие года после окончания срока действия Договора;

– на безвозмездную передачу наружных инженерных сетей в муниципальную собственность в связи с тем, что инженерные сети возведены на средства Застройщика.

**11.4.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязуются письменно извещать друг друга. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении, если иное не указано в Законе и (или) Договоре.

Стороны соглашаются, что в случае отсутствия (недействительности) банковских реквизитов Участника долевого строительства, уклонения кредитора от принятия исполнения, Застройщик вправе внести причитающиеся с него деньги (излишне уплаченные Участником долевого строительства и подлежащие возврату, неустойка по Договору и прочие) в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика с отнесением затрат, связанных с внесением денег в депозит, на Участника долевого строительства.

Стороны соглашаются и считают надлежащим в рамках Договора получение уведомления Участником долевого строительства в форме телефонограммы, смс-рассылки (информирования путем направления смс-сообщения на телефонный номер, указанный в Договоре).

**11.5.** Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора, подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

**11.6.** Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон, один для банка, один - для регистрирующего органа. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**11.7.** Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что он является полностью дееспособным, не находится под опекой, попечительством, а также патронажем; по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права и исполнять обязанности; не страдает заболеваниями, препятствующими сознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у него отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях, что он осознаёт последствия нарушения условий настоящего Договора.

**11.8.** Каждая Сторона гарантирует, что она соблюдает антикоррупционные требования, меры, направленные на противодействие и предотвращение нарушений применимого антикоррупционного законодательства со своей стороны и со стороны своих Связанных Лиц, а также обязуется действовать соответствующим образом в течение всего срока действия Договора.

Каждая Сторона гарантирует, что до или на дату вступления в силу Договора ни она, ни ее Связанные Лица не предлагали, не обещали, не давали, не одобряли, не требовали и не принимали какие-либо незаконные материальные выплаты или иные выгоды (и не подразумевали, что любые подобные действия будут или могут быть совершены в будущем), связанные каким-либо образом с Договором. Каждая Сторона также гарантирует, что предприняла и будет предпринимать в течение срока действия Договора разумные меры для предотвращения подобных действий со стороны своих Связанных Лиц, агентов либо третьих лиц, контролируемых Стороной.

Для целей настоящей статьи под Связанным Лицом подразумевается любое лицо (включая директоров, служащих, сотрудников, агентов, представителей или иных посредников Сторон), которое выполняет поручения или оказывает услуги для или от имени Стороны (во время выполнения таких поручений, оказания таких услуг или осуществления иных действий в таком качестве).

**11.9.** К Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью следующие приложения:

**11.9.1.** Приложение № 1: Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объекту долевого строительства. Перечень мероприятий по отделке (благоустройству) Квартиры.

**11.9.2.** Приложение № 2: График платежей.

**11.9.3.** Приложение № 3: Расположение и характеристика Квартиры на плане создаваемого объекта.

**11.10.** Отдельные пункты Договора могут содержать положения, исполненные в рукописном варианте, имеющие одинаковую юридическую силу, наряду с общим текстом Договора. Указанные положения являются неотъемлемой частью Договора и не ущемляют права и интересы Сторон Договора, что удостоверено подписью каждой из сторон Договора.

## **12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10»**

Юридический адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина д.118/1, кв.2. Почтовый адрес: 628002, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина д.118/1, кв.2

Телефон /факс/ (34673) 88-655. E-mail info@uisp.ru

ОГРН 1128601001506, ИНН 8601046621, КПП 860101001, р/с \_\_\_\_\_ в филиале ПАО «Сбербанк России», БИК 047102651, к/с 30101810800000000651.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
Телефон для направления смс-сообщений

\_\_\_\_\_  
Банковские реквизиты:

\_\_\_\_\_  
E-mail \_\_\_\_\_

**Участник долевого строительства:**

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

**Застройщик:**

По доверенности \_\_\_\_\_,  
зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_  
Руппель Александр Юрьевич  
/\_\_\_\_\_/

**Технические характеристики и перечень выполняемых работ  
по Объекту долевого строительства**

- ✓ Несущий каркас здания и фундамент – сборно-монолитный каркас, монолитный ж/б фундамент.
- ✓ Плиты перекрытия – сборные многопустотные плиты с монолитными участками
- ✓ Стены наружные – газобетонный блок/блоки из керамзитобетона с пустотами; утеплитель толщиной 180 мм плотностью по проекту; фасадная отделка металлокассетами.
- ✓ Вентиляционная система – в квартирах предусмотрена естественная система вентиляции; из коридоров жилых этажей предусмотрена автоматическая система дымоудаления.
- ✓ Система пожарной сигнализации автоматическая.
- ✓ Телефонная система - разводка до этажного щита.
- ✓ Оптоволоконная связь и сеть кабельного телевидения - разводка до этажного щита.
- ✓ Входные двери в подъезд – металлические с полимерным покрытием, утепленные с установкой домофона, самозакрывающегося устройства и уплотнением в притворах.
- ✓ 2 пассажирских лифта (грузоподъемностью – 400 кг) и 2 грузопассажирских лифта (грузоподъемностью – 1000 кг).

**Материалы и перечень отделки в Местах общего пользования:**

- ✓ Внутренние стены капитальные – штукатурка с вододисперсионной окраской;
- ✓ Кирпичные перегородки шахт дымоудаления - оштукатуривание цементно-песчаным раствором и вододисперсионной окраской или защиты листами ГКЛ по мет. каркасу с последующим шпатлеванием и вододисперсионной окраской;
- ✓ Потолки – отделка в соответствии с дизайн-проектом;
- ✓ Полы – отделка керамогранитной плиткой;
- ✓ Электроустановочные материалы – комплект кабельной разводки, приборы освещения;
- ✓ Внутренние двери – металлические.

**✓ Материалы и перечень отделки в квартире:**

Элемент квартиры	Помещение квартиры	Характеристика
Стены	Комнаты, кухня-столовая, коридор	Блоки керамзитобетонные со штукатуркой гипсовой или цементно-песчаной смесью, монолитные участки стен, кирпичные стены и перегородки.
	Туалет, ванная комната	Из кирпича со штукатуркой цементно-песчаным раствором (зашивка вент. шахт по проекту)
Полы	Комнаты, кухня-столовая, коридор	Цементно-песчаная стяжка на керамзитовой подушке, в теле пола проходят трубы отопления, водоснабжения, кабели освещения нижерасположенной квартиры.
	Туалет, ванная комната	Цементно-песчаная стяжка, в теле пола проходят трубы водоснабжения.
	Балкон, лоджия	Железобетонная плита
Потолки	Все помещения квартиры	Железобетонная плита, монолитные железобетонные участки, несущие железобетонные балки.
Окна	Комнаты, кухня-столовая	Пластиковые, с тройным остеклением, комплект подоконников с заглушками выдаётся на руки.
	Балкон, лоджия	Ограждение лоджии в соответствии с проектом.
Входная дверь	Коридор	Металлическая
Стояки отопления	За пределами квартиры в этажном помещении	Металлические водопроводные трубы
Разводка отопления	Все помещения	Лучевая. Металлопластиковые трубы в стяжке пола

Стояки ГВС, ХВС	За пределами квартиры в этажном помещении	Металлическая водопроводная труба
Разводка систем ГВС, ХВС	Туалет, кухня-столовая	Металлопластиковые трубы в стяжке пола.
Стояки канализации	Туалет, ванная комната, кухня-столовая	Пластмассовая канализационная труба.
Приборы отопления	Комнаты, кухня-столовая	Алюминиевые.
Приборы учёта ГВС, ХВС, тепла	За пределами квартиры в этажном помещении	С заводским номером и паспортом, опломбированы.
Вентиляция	Туалет, ванная комната, кухня	Естественная, воздуховоды из оцинкованной стали
Разводка освещения без выключателей и патронов	Туалет, ванная комната,	По стене квартиры
	Комнаты, кухня-столовая, коридор	Медный кабель в стене квартиры и стяжке пола вышерасположенной квартиры.
Разводка электроэнергии без розеток	Все помещения	Медный кабель по стене квартиры, в том числе на эл.плиту.
Прибор учета электроэнергии	За пределами квартиры в этажном щите	Многотарифный, с заводским номером и паспортом, опломбирован.
Почтовый ящик	За пределами квартиры, на 1 этаже	Индивидуальный

**Участники долевого строительства:**

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

**Застройщик:**

По доверенности \_\_\_\_\_,  
зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_  
**Руппель Александр Юрьевич**  
/ \_\_\_\_\_ /

**ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ**

<b>Сумма, руб.</b>	<b>Срок внесения денежных средств</b>
_____ (_____) рублей 00 копеек.	<b>В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.</b>
_____ (_____) рублей 00 копеек.	<b>В течение 5 (Пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.</b>

**Итого:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

**Участники долевого строительства:**

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

**Застройщик:**

По доверенности \_\_\_\_\_,  
зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_  
**Руппель Александр Юрьевич**  
/\_\_\_\_\_/

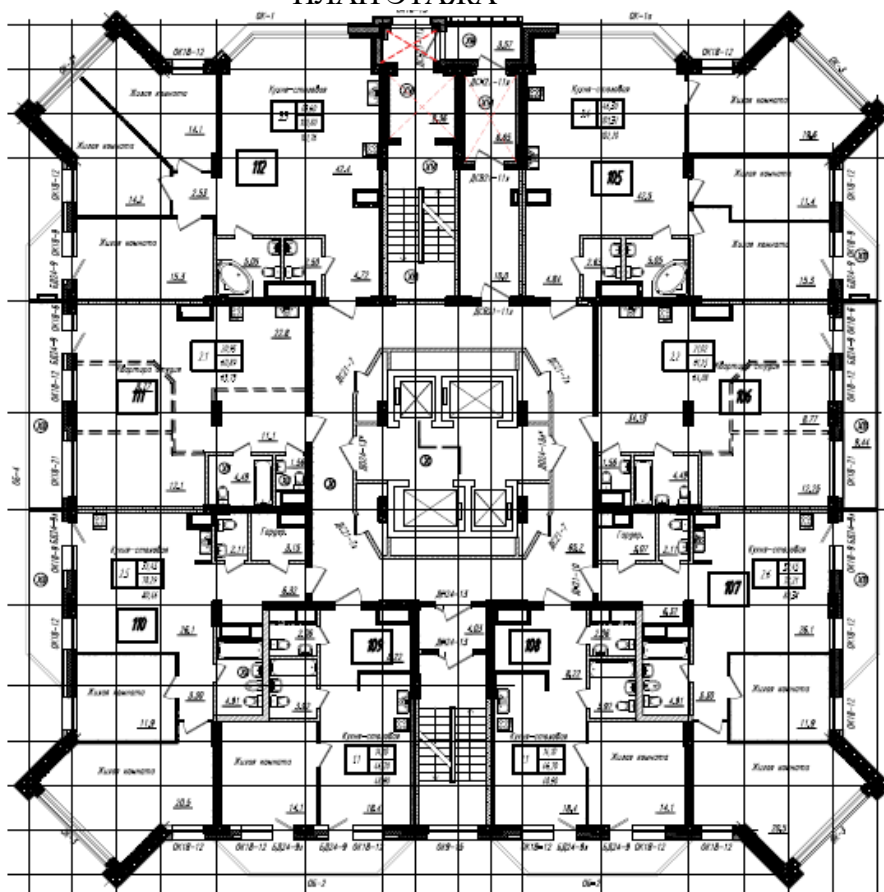


**Расположение и основные характеристики квартиры № \_\_\_\_\_ на плане создаваемого объекта:**

Улица/ микрорайон	Номер дома	Проектный номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь (включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением лоджий, балконов, веранд, террас), кв.м
<b>39</b>	<b>7</b>				

В том числе проектная площадь комнат и помещений квартиры:	
Кухня-столовая	
Площадь жилой комнаты №1	
Площадь жилой комнаты №2	
Санузел	
Ванная	
Прихожая	
Балкон/Лоджия	

**ПЛАН ЭТАЖА**



Участники долевого строительства:  
/ \_\_\_\_\_ /

Застройщик:  
По доверенности \_\_\_\_\_,  
зарегистрированной в реестре за № \_\_\_\_\_  
Руппель Александр Юрьевич  
/ \_\_\_\_\_ /