

домдобрый.рф

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
(с привлечением денежных средств путем размещения их на счетах эскроу, собственные средства  
Участника)

г. Сургут

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СУРГУТСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Шестаковича Валерия Ростиславовича, действующего на основании Устава, и

Гражданин (ка), \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_ выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, адрес регистрации: \_\_\_\_\_, именуемые в дальнейшем «Участник» с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – Объект недвижимости «4 этажный многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: п. Дорожный, г. Сургут, ХМАО-Югра, Тюменская область. Количество этажей 4, количество квартир 92 шт., общая площадь квартир – 4299,57 кв.м., на 1 этаже 1 –ой секции запроектирована комната уборочного инвентаря, оборудованная раковиной, поддоном, унитазом, в 3-ей секции комната уличного инвентаря, в Доме запроектировано техническое подполье, предназначенное для разводки инженерных коммуникаций и размещения технических помещений: ИТП, электрощитовой (1-ая секция). Фундаменты - железобетонные монолитные ленточные ростверки по свайному основанию, Наружные цокольные стены - железобетонные однослойные стеновые панели толщиной 160мм, Внутренние цокольные стены - железобетонные стеновые панели толщиной 240мм, Гидроизоляция цокольных стен - Техноэласт ЭПП в 2 слоя по оштукатурке битумным праймером Техниколь №01, Наружные стены выше 0,000 – железобетонные, однослойные стеновые панели толщиной 160мм, класс энергоэффективности А++ очень высокий, в соответствии с картами ОСП-2015, СП 14.13330.2014 уровень расчетной сейсмической интенсивности в баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий в пределах изучаемой территории составляет 5 баллов.

Дом расположен, на земельном участке, принадлежащем Застройщику, согласно Договора купли-продажи от 02.04.2019г, заключенного между Застройщиком и ООО Специализированный застройщик «СТХ-ИПОТЕКА»: Кадастровый номер 86:10:0101199:99, собственность 86:10:0101199:99-86/056/2019-10, 12.04.2019, проектный почтовый адрес: ХМАО-Югра, г. Сургут, п. Дорожный.

1.1.2. Квартира – часть Дома, объект долевого строительства, жилое помещение, которое будет находиться в Доме, и, по завершению строительства и ввода Дома в эксплуатацию, подлежит передаче Участнику в собственность.

Указанное жилое помещение квартиры имеет следующие характеристики:

**строительный № квартиры \_\_\_\_\_, подъезд \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_, кол-во комнат \_\_\_\_\_**

Общая приведенная площадь квартиры (жилого помещения)<sup>1</sup> – \_\_\_\_\_ кв.м.

Общая площадь Квартиры (жилого помещения) – \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь балкона – \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь лоджии – \_\_\_\_\_ кв.м. (для квартир с лоджиями)

Площадь балкона с коэффициентом 0,3 – \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – \_\_\_\_\_ кв.м. (для квартир с лоджиями)

Площадь комнаты 1 - \_\_\_\_\_ кв. м.

Площадь комнаты 2 - \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь комнаты 3 - \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь кухни/кухонной зоны - \_\_\_\_\_ кв.м.

Площадь помещений вспомогательного назначения - \_\_\_\_\_ кв.м.

Отделка Квартиры, указана в Приложении № 3 к настоящему Договору, План расположения Квартиры, на этаже указан в Приложении № 1.

Общая площадь Квартиры (жилого помещения) состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для

<sup>1</sup> Оплачиваемая площадь

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами. (ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Общая проектная площадь Квартиры и номер Квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи кадастрового паспорта на Дом.

1.1.3. Застройщик – юридическое лицо, осуществляющее строительство Дома по вышеуказанному адресу.

1.1.4. Застройщик привлекает денежные средства Участников долевого строительства на основании документов, перечисленных в п. 4.1. настоящего Договора, денежные средства в счет оплаты цены по настоящему Договору вносятся Участниками на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии с п. 3.1. и 3.2. настоящего Договора.

1.1.5. Участник – физическое лицо или юридическое лицо, приобретающее соответствующий объект по Договору долевого участия.

## 2. Предмет Договора

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой Дом, указанный в п. 1.1.1. Договора, и после получения разрешения ввода в эксплуатацию передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.1.2. Договора, Участнику, а Участник обязуется произвести расчет в соответствии с условиями настоящего Договора и принять объект долевого строительства Квартиру.

## 3. Стоимость и порядок расчетов

3.1. Стоимость Квартиры (цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ 00 копеек), НДС не облагается.

Стоимость 1 кв.м. общей площади квартиры на дату подписания Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ 00 копеек).

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

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «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](mailto:Escrow.Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851.

Депонент: { \_\_\_\_\_ }

(указывается Ф.И.О Участника)

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СУРГУТСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ )рублей \_\_\_\_\_ копеек

Счет эскроу открывается Участником (Депонентом) в Банке: ПАО Сбербанк (по тексту Уполномоченный банк).

Зачисление на счет эскроу иных денежных средств, помимо тех, которые указаны в п. 3.1. настоящего Договора, не допускается.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу, до момента получения разрешения ввода в эксплуатацию.

Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

Участник долевого строительства вносит на счет эскроу Депонируемую сумму после государственной регистрации настоящего Договора в сумме, указанной в п. 3.1. настоящего Договора в течение 3 рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

В случае расторжения настоящего Договора, Уполномоченный банк после внесения Органом регистрации прав записи о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, осуществляет возврат депонируемой суммы в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ )рублей \_\_\_\_\_ копеек путем перечисления денежных средств на счет по следующим реквизитам: \_\_\_\_\_

Комиссионное вознаграждение за предоставление банком услуг по открытию и сопровождение счета не взимается.

3.3. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если

частью жилого помещения, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

В цену настоящего Договора не включены затраты Участника по регистрации настоящего Договора, а также по оформлению Участником Квартиры в собственность.

Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, и оформлением права собственности на Квартиру, каждая из Сторон несет самостоятельно.

3.4. Цена Договора после заключения Договора подлежит изменению в следующих случаях и на следующих условиях:

1) Основанием для изменения цены Договора является просрочка Участником сроков оплаты, установленных настоящим договором. Неоплаченная часть стоимости Квартиры оплачивается Участником исходя из стоимости 1 кв.м. на дату фактического исполнения обязательства по оплате.

2) Основаниями для изменения цены Договора является изменение цен (строительных материалов, тарифов, расценок, ставок и т.п.), устанавливаемых или регулируемых уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления, влияющих на изменение стоимости строительства дома, в том числе, но не только: принятие (изменение) тарифов на подключение Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, и, как следствие, изменение платы за подключение Дома к сетям инженерно-технического обеспечения, повышение ставок земельного налога на земельный участок, предоставленный для строительства Дома, а также при изменении цен на энергоносители, транспортные услуги, строительные материалы.

3) Основанием изменения цены Договора является расхождение между общей проектной площадью Квартиры и фактической расчетной площадью, по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации.

4) Основанием для изменения цены договора являются изменения, внесенные в техническую документацию, касающиеся применения конструктивных решений, отделки фасадов и иные изменения в проектную и разрешительную документацию, приводящие к увеличению затрат Застройщика, связанных с исполнением настоящего договора. Застройщик уведомляет Участника об изменениях, внесенных в техническую документацию в порядке, предусмотренном ст. 19 Федерального Закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.5. Уведомление об изменении цены направляется Участнику почтовым отправлением, по адресу, указанному в п. 9.7. настоящего Договора в течение 10 (десяти) дней с момента такого изменения. В случае, если Застройщик не получит письменного возражения относительно предложенных изменений, в срок предусмотренный в направленном предложении (а при отсутствии такого срока – в течение 30 (тридцати) дней), то с даты получения Участником указанного уведомления (или соответственно возврата Застройщику оператором почтовой связи уведомления) договор признается измененным в редакции Застройщика. При этом датой получения Участником уведомления будет являться соответствующая отметка в почтовом уведомлении о вручении или, соответственно, дата возврата Застройщику уведомления оператором почтовой связи.

3.6. Цена Договора после 100-процентной оплаты Участником стоимости объекта долевого строительства Квартиры изменению не подлежит, а также не подлежит изменению стоимость фактически оплаченных квадратных метров Квартиры, кроме случаев, предусмотренных п. 3.4. и п.3.8. настоящего Договора.

3.7. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях.

Обязанность Участника по уплате, обусловленной настоящим Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Не допускается оплата Участником цены Договора в иной форме и иным лицам, кроме как Застройщику и кроме как по реквизитам, указанным в настоящем Договоре.

3.8. Указанные в разделе 1 площади Квартиры являются проектными и подлежат уточнению на основании данных органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации предоставленных Застройщику.

При возникновении расхождений между общей проектной площадью Квартиры и фактической расчетной площадью Квартиры, по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации, цена Договора подлежит корректировке, и Стороны производят расчеты и перерасчеты в соответствии с окончательной площадью Квартиры по данным органа, осуществляющего кадастровые работы (обследование) жилого помещения на предмет соответствия проектной документации, в порядке, установленном пунктом 3.4. настоящего Договора, исходя из средней стоимости 1 (одного) кв.м., предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора с учетом п. 3.3. и п. 3.4. настоящего Договора.

Указанные расхождения не признаются сторонами отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, иными недостатками, которые делают её непригодной для предусмотренного Договором использования, не являются существенными нарушениями требований к качеству Квартиры.

В случае внесения изменений в проектную и/или разрешительную документацию, приводящих к удорожанию стоимости Квартиры, Участник обязуется компенсировать Застройщику сумму удорожания в полном объеме за счет собственных средств.

3.9. Участник имеет право досрочно исполнить свои обязательства по оплате стоимости Квартиры.

3.10. Участник дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Квартиры, на образование земельных участков из принадлежащего Застройщику земельного участка кадастровый № №86:10:0101199:99, в том числе в результате раздела, выдела, в результате объединения, перераспределения вышеуказанного земельного участка со смежными земельными участками, с кадастровыми номерами: 86:10:0101199:153, 86:10:0101199:6, 86:10:0101199:142, а также на образование земельных участков в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела из земельных участков, образованных в результате объединения, перераспределения земельного участка с кадастровым № 86:10:0101199:99 с земельными участками с кадастровыми номерами: 86:10:0101199:153, 86:10:0101199:6, 86:10:0101199:142, в соответствии со схемой расположения земельных участков на усмотрение Застройщика, в соответствии со ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, на совершение Застройщиком любых необходимых действий для государственной регистрации права собственности и/или права аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации возникновения, изменения или прекращения залога права на вновь образованные земельные участки у участников долевого строительства в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также выражаю согласие на замену залога прав собственности на земельный участок кадастровый номер: 86:10:0101199:99, возникшего на основании вышеуказанного договора участия в долевом строительстве, на котором расположен вышеобозначенный строящийся многоквартирный жилой дом, и на осуществление всех действий, необходимых для замены предмета залога, возникшего на основании вышеуказанного договора участия в долевом строительстве.

Содержание ст.13 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ мне разъяснено и понятно. В случае замены предмета залога, возникшего на основании вышеуказанного договора участия в долевом строительстве, каких-либо претензий, в том числе финансовых, к Застройщику не имею и иметь не буду.

#### **4. Юридические основания к заключению Договора**

4.1. При заключении Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;

Федеральным Законом РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

- Разрешением на строительство от 25.01.2019г, №86-гу86310000-07-2019, выдано Администрацией города Сургут, Ханты-Мансийского автономного округа-Югры;

- Договором купли-продажи от 02.04.2019г, собственность 86:10:0101199:99-86/056/2019-10, 12.04.2019;

- положительным заключением экспертизы проектной документации, выдано ООО «Институт Проектирования и Экспертизы» № 86-2-1-3-0070-18 от 12.12.2018г;

- Градостроительным планом земельного участка № RU-86310000-2336 от 15.05.2018г.

4.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора документы – свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, разрешение на строительство и/или иные документы от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

4.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы, а также размещена на сайте: [сургутский-дск.рф](http://сургутский-дск.рф), в офисе Застройщика.

4.4. Изменения в проектную документацию подлежит размещению Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства.

#### **5. Права и обязанности Застройщика**

5.1. Застройщик обязуется:

- в срок до 25 августа 2020 года, согласно проектной декларации, закончить строительство в соответствии с проектно-сметной документацией и получить в установленном порядке разрешение на ввод Дома, указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора, в эксплуатацию;

- после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, уведомить Участника о завершении строительства Дома в течение 4 месяцев путем направления уведомления почтовым отправлением (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре);

- не позднее 6 (шести) месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию – до 25 августа 2020 года, передать Участнику по Акту приема-передачи Квартиру, указанную в п. 1.1.2. настоящего Договора;
- в течение 2 (двух) месяцев после подписания Акта приема-передачи Квартиры предоставляет Участнику или третьему лицу, подтвердившему свое право на Квартиру, документы, необходимые для регистрации права собственности на Квартиру

5.2. В случае досрочного окончания строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры, а Участник в данном случае обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в сроки и порядке, установленными пунктами 5.1, 5.3. и 6.1.2. настоящего Договора.

В случае невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в п. 5.1. настоящего Договора, Застройщик, не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение о переносе срока ввода Дома в эксплуатацию.

При согласии Участника на перенос сроков ввода Дома в эксплуатацию, Стороны подписывают соответствующее Дополнительное соглашение к Договору.

5.3. Порядок передачи Квартиры Участнику:

Застройщик уведомляет Участника о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче путем направления заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в настоящем Договоре, соответствующего Уведомления.

В случае выявления недостатков, которые делают Квартиру непригодной для использования, по требованию Участника Застройщиком составляется двухсторонний Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.

Не подписание Участником Акта приема-передачи Квартиры без предоставления мотивированного отказа от его подписания в указанный срок, считается немотивированным отказом Участника от подписания

Акта приема-передачи Квартиры. Письменно представленные причины отказа от подписания Акта приема-передачи Квартиры должны рассматриваться Сторонами настоящего Договора совместно.

В случае если Участник не приступил к принятию Квартиры в срок, установленный п. 5.1. настоящего Договора или при уклонении Участника от принятия Квартиры и/или подписания Акта приема-передачи Квартиры, Заказчик составляет односторонний Акт приема-передачи, в том числе в случае досрочной передачи объекта долевого строительства, а обязательства Застройщика по передаче Квартиры считаются выполненными с момента составления одностороннего передаточного Акта, при этом риск случайной гибели или повреждения имущества, а также бремя несения расходов по его содержанию и другие обязанности, установленные п. 6.1.3. настоящего Договора переходят к Участнику со дня составления одностороннего передаточного Акта.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи/составления одностороннего Акта приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

5.4. Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, фойе, холла, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, земельный участок, предоставленный под строительство Дома, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, 36 ч. 1 Жилищного кодекса РФ, принадлежат участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

5.5. Застройщик обязуется обеспечить качество строительных работ в соответствии с проектом и настоящим Договором.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства Квартиры составляет, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет. На технологическое и инженерное оборудование Квартиры, в том числе: счетчики учета электрической, тепловой энергии, газа, воды и прочее – гарантийный срок составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок на Квартиру и технологическое и инженерное оборудование исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

Строительные недостатки, допущенные Застройщиком, и выявленные при передаче Квартиры и в период гарантийного срока, установленного настоящим Договором, подлежат устранению Застройщиком за свой счет в разумный срок.

Собственник Квартиры или обслуживающая организация в период гарантийного срока несут самостоятельно и за свой счет бремя устранения всех неисправностей и ремонтов, вызванных ненадлежащей эксплуатацией Квартиры, инженерных систем, оборудования и общего имущества Дома.

Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такой Квартиры или ее части, нарушения требований технических и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу ее эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего ремонта Квартиры или перепланировки, проведенного самим Участником или привлеченными третьими лицами.

При этом Участник не имеет права производить какие-либо работы вносящие изменения в утвержденные проектные решения Застройщика как самостоятельно, так и с привлечением третьих лиц. Производство указанных работ возможно исключительно с согласия либо застройщика, либо управляющей организации.

5.6. Застройщик обязуется информировать Участника об изменении своего местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, а также иных обстоятельствах, являющихся существенными в целях

надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в семидневный срок с момента наступления соответствующих изменений.

5.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора указанной в разделе 3 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.8. Застройщик вправе при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства и нарушения сроков принятия объекта по договору в предусмотренный срок или в случае не мотивированного отказа участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, по истечении шести месяцев (включительно) после наступления обязанности передачи объекта в соответствии с условиями настоящего Договора п.5.1. требовать от участника оплаты застройщику неустойки в размере 0,01 % от цены договора за каждый день просрочки.

## **6. Права и обязанности Участника**

6.1. Участник обязан:

6.1.1. Своевременно осуществить платежи, согласно условиям, раздела 3 настоящего Договора «Стоимость и порядок расчетов».

6.1.2. Подписать Акт приема-передачи Квартиры или представить Застройщику в письменной форме мотивированный отказ от его подписания в срок, указанный в Уведомлении Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

6.1.3. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры/составления одностороннего передаточного Акта:

- нести риск ее случайной гибели или повреждения;
- нести расходы по управлению Домом и содержанию Дома и Квартиры, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории);
- использовать Квартиру по целевому назначению, не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, сноса стен и перегородок, установок решеток, переустройство коммуникаций и т.д.);
- в случае затопления, аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба другим квартирам в Доме, как до, так и после регистрации права собственности на Квартиру) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий, а также возместить ущерб.

6.1.4. Самостоятельно подать документы на государственную регистрацию настоящего Договора и регистрацию права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае уклонения Участника от исполнения данного обязательства более чем на 30 календарных дней Застройщик вправе начислить Участнику штраф в размере 1000 (одна тысяча) рублей в день за каждый день просрочки исполнения указанного обязательства.

6.1.5. Письменно информировать Застройщика об изменении своего местонахождения, почтового адреса, банковских реквизитов, а также иных обстоятельствах, являющихся существенными в целях надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору, в семидневный срок с момента наступления соответствующих изменений. Участник несет риски неблагоприятных последствий в случае не уведомления Застройщика о наступлении указанных обстоятельств.

## **7. Ответственность Сторон**

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Исполнение обязательств Застройщика перед Участником в части возврата денежных средств, внесенных Участником, в случаях, предусмотренных настоящим Договором и уплаты Участнику денежных средств, причитающихся ему в следствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательства по передаче Участнику Квартиры, и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и (или) федеральными законами денежных средств обеспечивается:

- залогом земельного участка, находящегося у Застройщика на праве собственности и строящегося (создаваемого) на этом земельном участке Дома.

7.3. В случае нарушения Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных Разделом 6 Договора, при прекращении Договора по любым основаниям Участник долевого строительства обязуется компенсировать все связанные с этим затраты и/или убытки, включая упущенную выгоду, обоснованные Расчетом Застройщика.

## **8. Разрешение споров между Сторонами**

8.1. Спорные вопросы, возникающие в ходе исполнения настоящего Договора, разрешаются Сторонами в претензионном порядке, путем переговоров, и возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются дополнительным соглашением Сторон, становящимся с момента его подписания неотъемлемой частью настоящего Договора. Срок рассмотрения претензии 10 (десять) рабочих дней.

8.2. В случае недостижения договоренности по спорным вопросам, споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в суде в соответствии с действующим законодательством.

## 9. Заключительные положения

9.1. Договор признается заключенным (или расторгнутым) с момента государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

9.3. Любая договоренность между Застройщиком и Участником, влекущая за собой новые обстоятельства, которые не вытекают из настоящего Договора, должна быть подтверждена Сторонами в форме дополнений или изменений к настоящему Договору. Все изменения и дополнения считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке.

9.4. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Участник принимает на себя обязательства по обеспечению конфиденциальности полученной информации о деятельности Застройщика и несет ответственность перед Застройщиком за ее разглашение в течение срока действия настоящего Договора и 1 (одного) года после прекращения его действия.

9.5. Участник дает Застройщику согласие на совершение действий (операции) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных в соответствии с требованиями Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных".

9.6. После подписания настоящего Договора все предыдущие письменные и устные соглашения, переписка, переговоры между Сторонами теряют силу, если они противоречат настоящему Договору.

9.7. Любые уведомления и извещения Застройщика относительно исполнения и/или расторжения настоящего Договора, направляются Участнику по адресу: \_\_\_\_\_ **или лично Участнику.**

В случае отказа Участника от получения корреспонденции или возврата заказного письма Застройщику в связи с его неполучением или отсутствием адресата по указанному адресу, Участник считается надлежаще уведомленным (извещенным), а Застройщик – выполнившим свои обязательства по уведомлению Участника.

9.8. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на то, что при подписании и исполнении настоящего Договора со стороны Застройщика может использоваться аналог собственноручной подписи уполномоченного лица и/или печати **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СУРГУТСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»**, а так же факсимильное воспроизведение с помощью средств механического копирования.

9.9. Настоящий договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон или в одностороннем порядке, в случаях предусмотренным действующим законодательством РФ. Сведения о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, размещаются в единой информационной системе жилищного строительства. Орган регистрации прав не позднее пяти рабочих дней со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве, размещает в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» сведения о погашении в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

9.10. Текст Договора полностью соответствует намерениям Сторон.

9.11. Договор составлен и подписан в \_\_\_ (по количеству участников) экземплярах по одному для каждой из Сторон, и один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для уполномоченного Банка.

9.12. Приложения:

Приложение № 1 - Выкопировка из поэтажного плана;

Приложение № 2 - Согласие на обработку персональных данных;

Приложение № 3 - Ведомость отделки Квартиры

## 10. Адреса и реквизиты Сторон

**Застройщик:**  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Специализированный застройщик «СУРГУТСКИЙ**  
**ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»**  
Юридический и почтовый адрес: 628415, Российская  
Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский  
автономный округ - Югра,  
г. Сургут, ул. Чехова, д. 6/2  
ИНН **8602271563** КПП **860201001**  
ОГРН **1168617068542**  
приемная (3462) 32-40-40, 34-70-72 (факс),  
[office@ctx.su](mailto:office@ctx.su)  
Реквизиты специального счета:  
407 028 102 671 700 08 883  
БИК 047102651  
Корр. Счет 30101810800000000651  
ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ № 8647 ПАО  
СБЕРБАНК  
  
Генеральный директор  
  
\_\_\_\_\_/В.Р. Шестакович

**Участник:**  
\_\_\_\_\_  
года рождения  
Паспорт: \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_,  
Выдан: \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ г., дата выдачи  
Код подразделения \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_,  
Адрес \_\_\_\_\_ регистрации: \_\_\_\_\_ Россия,  
\_\_\_\_\_  
Телефон: +7 \_\_\_\_\_.  
  
\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_ /



**Выкопировка из поэтажного плана дома**

**Общество с ограниченной ответственностью  
Специализированный застройщик  
«СУРГУТСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ  
КОМБИНАТ»**

Участник

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

\_\_\_\_\_ / В.Р. Шестакович

### СОГЛАСИЕ НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

Настоящим я, \_\_\_\_\_ (далее – Участник) \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года рождения, паспорт \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_.

1. Я даю свое согласие, **Обществу с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СУРГУТСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ»** ИНН **8602271563** ОГРН **1168617068542**, место нахождения: 628415, ХМАО – Югра, г. Сургут, ул. Чехова, д. 6/2, (далее – «Оператор») на совершение следующих действий с моими персональными данными в целях исполнения Договора участия в долевом строительстве № {{ld-nomer\_dogovora-222781}} от \_\_.\_\_.\_\_\_\_ г.:

1.1. на передачу моих персональных данных, предоставленных при заключении Договора (в том числе указанных в нем) и в ходе его исполнения таких как фамилия, имя, отчество, место и дата рождения, пол, адрес места регистрации и жительства, номер телефона и адрес электронной почты, сведения о браке и месте его регистрации, сведения о детях, сведения о номере банковского счета, сведения о номере, серии и дате выдачи документа удостоверяющего личность, сведений о приобретаемых (приобретенных) мной помещениях, их адресе, местоположении, площади и характеристиках, цене их приобретения и прочих данных, если они были мной предоставлены Оператору:

- юридическим лицам в целях осуществления управления многоквартирным домом (и/или паркингом), квартиру (помещение) в котором я приобретаю, после ввода его в эксплуатацию по поручению Оператора в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, а также в целях оказания услуг в области информационных технологий (установки, наладки, ремонта, сервисного обслуживания программного обеспечения, хранения, защиты, передачи, шифрования персональных и прочих данных), а так же в целях оказания консультационных услуг;

- органам государственной власти в связи с любыми проверками и запросами, проводимыми указанными органами власти в пределах их полномочий и компетенции;

- юридическим лицам, в целях проведения в интересах и от имени Оператора рекламных акций и маркетинговых исследований, статистики продаж и прочих финансовых показателей.

1.2. на использование Оператором моих контактных персональных данных в целях направления мне информации рекламного характера от оператора о новых продуктах и квартирах Оператора.

1.3. на создание и использование (хранение, прослушивание, изменение, извлечение, передачу) аудиозаписей телефонных разговоров между мной и работниками Оператора в целях обеспечения безопасности и контроля работников для повышения качества обслуживания.

2. Срок действия настоящего согласия – 75 лет с момента подписания. Настоящее согласие может быть отозвано полностью или в части путем направления письменного уведомления заказным письмом с описью вложений и уведомлением о вручении по адресу места нахождения Оператора.

3. Я уведомлен, что в случае передачи персональных данных юридическим лицам и государственным органам, указанным в п.п. 1.1. п. 1 Согласия, заявление об удалении персональных данных, о прекращении их обработки или блокировке в соответствии с законодательством о персональных данных должно направляться непосредственно указанным юридическим лицам.

4. Я проинформирован и согласен, что отзыв настоящего Согласия, в соответствии с п. 2 ст. 9 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» не препятствует непосредственно самому Оператору продолжить обработку полученных от меня персональных данных исключительно в целях исполнения Договора до момента достижения таких целей, в том числе автоматизированную обработку, путем сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления и изменения), извлечения, использования, передачи третьим лицам (в том числе уполномоченным проверяющим государственным органам) в установленных законодательством случаях и пределах, блокирования, удаления, обезличивания, уничтожения. Названную обработку моих персональных данных Оператор вправе также осуществлять, в том числе, с целью составления соглашений и иных двухсторонних и односторонних документов в рамках заключенного мной и Оператором Договора, для исполнения и/или изменения такого Договора, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в связи с исполнением Договора, а также в связи с его расторжением, прекращением, недействительностью или в связи со спорами по Договору и подписанным в связи с его исполнением документам.

Участник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Ведомость отделки квартиры**

4-этажный многоквартирный жилой дом в п. Дорожный, г. Сургут

Наименование конструкций, вид работ	Наименование помещения	Производимые работы, материалы и оборудование
Полы	коридор, кухня, жилые комнаты, прихожая, кладовая 1 этаж	Утеплитель, цементно-песчаная стяжка без верхнего отделочного слоя
	коридор, кухня, жилые комнаты, прихожая, кладовая 2-4 этаж	Цементно-песчаная стяжка без верхнего отделочного слоя
	санузел, ванна 1 этаж	Утеплитель, гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка без верхнего отделочного слоя
	санузел, ванна 2-4 этаж	Гидроизоляция, цементно-песчаная стяжка без верхнего отделочного слоя
	Лоджии	Плита ж/б.
Стены	коридор, кухня, жилые комнаты, прихожая, кладовая	Панели ж/б, шпатлевание на один слой (стартовый слой) Блок силикатный, шпатлевание на один слой (стартовый слой) Гипсокартон по металлическому каркасу, шпатлевание на один слой (стартовый слой)
	Санузел, ванна	Панели ж/б без отделки Блок силикатный без отделки Плиты гипсовые влагостойкие без отделки
	Лоджия	Без отделки
Потолки	коридор, кухня, жилые комнаты, прихожая, кладовая	Затирка швов плит перекрытия без верхнего отделочного слоя.
	санузел, ванна	
	Лоджия	
Оборудование	санузел, ванна	Отсутствует
	кухня	Отсутствует
Окна	кухня, жилые комнаты	2-х камерные стеклопакеты из ПВХ профилей
Балкон или лоджия	Остекление балконов и лоджий	Светопрозрачные ограждения с одинарным остеклением. Металлическое ограждение.
Двери межкомнатные	коридор, кухня, жилые комнаты, санузел	Отсутствуют.
Входная дверь		Металлическая
Отопление	жилые комнаты, кухня	Система отопления двухтрубная с горизонтальной разводкой от поэтажных распределительных коллекторов до приборов отопления.. Металлопластиковые трубы прокладываются в полу в защитной гофрированной трубе. Установка отопительных приборов – стальные панельные радиаторы, с термостатическими регуляторами.
Вентиляция	кухня, санузел, ванная	Естественная вытяжная вентиляция. Вентиляционные короба из оцинкованной стали обложенные блоком.
Водопровод		Точка врезки общедомового стояка, разводка трубопроводов ХВС, ГВС по потолку до санитарно-технических приборов (подводка в кухню и сан. узел)
Канализация		Точка врезки общедомовой стояк
Измерительные приборы		Приборы индивидуального учета тепла, воды, электроэнергии в нише в межквартирном коридоре.
Электрификация		Разводка электропроводки по квартире, без установки выключателей, розеток. Счетчик электроэнергии в щитке этажном. Квартирный щит оснащен автоматическими выключателями.
Пожаротушение		Устройство первичных средств пожаротушения
Телефонизация		Доступ к услуге при заключении договора с оператором связи
Телевидение		Доступ к услуге при заключении договора с оператором связи
Радиофикация		Доступ к услуге при заключении договора с оператором связи
Домофон		Внутриквартирная точка подключения.

Застройщик  
**Общество с ограниченной ответственностью**  
**Специализированный застройщик**  
**«СУРГУТСКИЙ ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ**  
**КОМБИНАТ»**

Участник

\_\_\_\_\_ / **В.Р. Шестакович**

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