

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Рязань

\_\_\_\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛ»**, ИНН 6229043171, КПП 623401001, ОГРН 1116229003329, в лице Управляющего – Индивидуального предпринимателя Лукиной Алины Сергеевны, действующей на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющему-индивидуальному предпринимателю от 03.11.2020 года и Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### Статья 1. Термины и определения.

**Дом** – Многоквартирный жилой дом (поз. №3 по ППТ) по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский, улица Центральная. Кадастровый номер земельного участка 71:14:040401:8750, строительство которого ведет Застройщик, в том числе с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Квартира** – структурно обособленное помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и Площадью лоджий, балконов, веранд и террас.

**Общая площадь Квартиры** - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Проектные площади Квартиры** – площади Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактические площади Квартиры** - площади Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства.

**Общая приведенная площадь Квартиры** (соответственно проектная или фактическая) – согласованная Сторонами и используемая для денежных расчетов по Договору сумма Общей площади Квартиры и (Выбрать необходимое) Площади лоджий, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,5 и/или Площади балконов, подсчитанной с понижающим коэффициентом 0,3 (далее - «Расчетная площадь Квартиры»).

**Объект долевого строительства** – Квартира, подлежащая передаче Участнику по настоящему Договору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящая в состав Дома, строящегося также с привлечением денежных средств Участника.

**Нежилые помещения в Доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

**Изменение фасада Дома** – внесение изменений в структуру утепления, предусмотренные проектом, установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

**Переустройство Квартиры** – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Дому.

**Уполномоченный банк** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации на право проведение операций по счетам эскроу для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве.

**Счет эскроу** – счет, который открывается Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от владельца счета – Участника (депонента) в счет уплаты Цены Договора в отношении Дома, в целях передачи Уполномоченным банком (эскроу-агентом) таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с Законом.

**Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Объекта долевого строительства.

**Существенное нарушение требований к качеству Квартиры** - проявление существенного недостатка Квартиры, под которым понимается неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов (более 100000 (Сто тысяч) рублей) или затрат времени (более 45 (сорока пяти) дней), или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа соответственно от общей площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора.

**Допустимое изменение общей площади Квартиры** - изменение общей площади Квартиры не более чем на 5 (пять) % от общей площади Квартиры, утвержденной на момент заключения Договора.

**Существенное изменение общей площади Квартиры** – превышение Допустимого изменения общей площади Квартиры по независящим от Участника причинам.

**Обстоятельства, очевидно свидетельствующие о том, что Объект долевого строительства не будет передан Участнику своевременно** - прекращение всех работ по строительству Дома на срок, превышающий 6 (шесть) месяцев.

**Стороны настоящего Договора** – Участник и Застройщик.

## Статья 2. Правовые основания к заключению Договора.

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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 – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника.

2.3. Участник подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Застройщик привлекает денежные средства Участника на строительство Дома путем размещения Участником таких денежных средств на Счетах эскроу в порядке, предусмотренном Законом.

**Депонент:** \_\_\_\_\_ (Участник или один из Участников);

**Бенефициар:** ООО «СЗ «КВАРТАЛ»;

**Размер депонируемой суммы и срок ее внесения:** \_\_\_\_\_ (цена Договора и срок оплаты до \_\_\_\_\_);

**Планируемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** - III квартал 2023 года

**Срок условного депонирования:** до 29.03.2024 года включительно.

Сведения об Уполномоченном банке:

Наименование Банка: Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ» (далее – «Уполномоченный Банк»);

Фирменное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ»;

Место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10;

Адрес: 125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10;

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru;

Телефон: +7 495 775-86-86.

## Статья 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию предоставить Участнику соответствующий Объект долевого строительства в предусмотренный Договором срок, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

### Основные характеристики Дома:

Наименование:	Описание:
Вид:	Многоквартирный дом
Назначение:	Жилое
Количество этажей:	26/19/1
Общая площадь Дома:	31 881,12 кв.м
Материал наружных стен и каркаса объекта:	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	В
Класс сейсмостойкости:	5 и менее баллов

3.2. После наступления срока передачи Объекта долевого строительства и надлежащего выполнения Участником всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статье 4 настоящего Договора, Участник получает право на оформление в собственность **квартиру № 000** (условный номер), находящуюся в Доме, расположенном по строительному адресу: Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский, улица Центральная, дом № 3 по ППТ, находящемся на земельном участке с кадастровым №71:14:040401:8750 по адресу: Российская Федерация, Тульская область, Ленинский район, поселок Петровский, улица Центральная (далее - «Квартира»).

### 3.2.1. Основные характеристики Квартиры:

Наименование:	Описание:
Назначение:	жилое помещение

Этаж:	
Количество комнат:	
<b>Проектные площади (кв.м.):</b>	
Общая площадь Квартиры:	
Комната:	
Комната:	
Кухня / кухня – столовая / кухня - гостиная:	
Санузел:	
Коридор:	
Гардеробная:	
Кладовая:	
Лоджия:	
Лоджия:	
Балкон:	
Балкон:	
Терраса:	

3.2.2. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.2.3. Квартира передается Участнику в следующем состоянии:

- перегородки - по проекту;
- поверхность потолков - по проекту;
- поверхность стен - выровненные стены;
- без установки межкомнатных дверей;
- входная дверь - по проекту;
- окна ПВХ в соответствии с проектом;
- холодное и горячее водоснабжение выполняется согласно проекту до первой ступени запорной арматуры, с установкой счетчика воды, без установки фильтров;
- система отопления - согласно проекту;
- канализация - стояки с заглушками (без разводки по квартире и установки сантехприборов);
- электротехнические работы выполняются по квартире до приборов, с установкой выключателей и розеток;
- звукоизоляция выполняется в соответствии с проектом;
- выравнивающая стяжка полов и гидроизоляция выполняется в соответствии с проектом;
- отделка мест общего пользования, фасада, благоустройство и инженерные коммуникации выполняются в полном объеме в соответствии с проектом.

Сторонами согласовано, что вышеуказанное описание Квартиры соответствует проектной документации Дома на момент заключения настоящего Договора. При этом Участник вправе после получения Квартиры по акту приема-передачи или иному документу о передаче Квартиры, самостоятельно и за свой счет обеспечить монтаж оборудования, создание конструктивных и/или отделочных элементов Квартиры, содержащихся в проектной документации Дома, но не указанных в настоящем пункте Договора.

3.2.4. Адрес, номер, площади, иные характеристики Квартиры, Цена Договора будут уточняться после окончания строительства Дома согласно данным технической инвентаризации Дома (в случаях, прямо указанных в Договоре – Квартиры).

3.3. Застройщик имеет право без согласования с Участником на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме и/или Квартире, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома. Участник не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми (т.е. не являются существенным изменением проектной документации).

#### **Статья 4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.**

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют расчетную площадь Квартиры - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м.

4.2. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

4.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и состоит из стоимости проектной расчетной площади Квартиры по цене 1 (одного) кв.м. \_\_\_\_\_ рублей.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 5 Закона, Стороны пришли к соглашению об изменении Цены Договора после его заключения по соглашению Сторон, а также в соответствии с п.4.5. настоящего Договора.

4.4. Оплата Цены Договора осуществляется Участником (депонентом) в безналичной форме путем внесения денежных средств (депонируемой суммы) на Счет эскроу № \_\_\_\_\_, открытый в Уполномоченном Банке (эскроу-агент):

**Первый этап оплаты** в срок до \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_ года включительно - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, где:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что соответствует оплате \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. расчетной площади Квартиры;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – расчет по дополнительным платежам, входящим в Цену Договора.

**Второй этап оплаты** в срок до \_\_\_\_\_20\_ года включительно - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, исходя из цены 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, что соответствует оплате \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) кв.м. расчетной площади Квартиры.

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

4.5. В связи с получением данных технической инвентаризации Дома Стороны изменяют Цену Договора. Взаиморасчет осуществляется по фактическим площадям Квартиры при этом Застройщик и Участник обязаны компенсировать друг другу финансовые потери по цене 1 (одного) кв.м. расчетной площади Квартиры, оплаченной Участником последним платежом по Цене Договора.

4.6. С учетом корректировки Цены Договора по результатам технической инвентаризации Дома Стороны производят взаиморасчет по Цене Договора, после чего подписывают Акт приема-передачи.

4.7. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник в целях организации обслуживания и управления Домом обращается в управляющую организацию, определенную в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

4.8. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном Банке Счет эскроу.

## **Статья 5. Права и обязанности Сторон.**

### **5.1. Участник обязан:**

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленные настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.1.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи на Квартиру не производить в Квартире без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству Квартиры, а также не производить ремонтных отделочных работ.

5.1.4. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.5. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.6. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника Договором или Законом.

5.2. Участник настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных».

### **5.3. Застройщик обязан:**

5.3.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.3.2. Известить Участника о готовности Квартиры к передаче.

5.3.3. Контролировать и требовать от Участника выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Квартиру, в свой офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.3.4. Представлять Участнику по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Квартиры.

5.3.5. Передать Участнику Квартиру при условии полного исполнения Участником всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

## **Статья 6. Порядок и срок передачи Квартиры.**

6.1. После завершения строительных работ и проведения технической инвентаризации Дома Застройщик уведомляет Участника, а Участник обязан в срок, указанный в Сообщении, приступить к приемке Квартиры и окончательному расчету по Договору, по результатам чего Стороны подписывают Акт приема-передачи.

6.2. Если у Участника имеется денежная задолженность перед Застройщиком по Договору, передача Квартиры по Акту приема-передачи не производится в связи с неисполнением Договора Участником.

6.3. В случае выявления недостатков Квартиры при ее передаче Участник и Застройщик делают отметку о выявленных недостатках в Акте осмотра.

Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 45 (сорока пяти) дней. Данный срок может быть изменен соглашением Сторон. Застройщик имеет право самостоятельно определить материалы и методы устранения выявленных недостатков

6.4. После подписания Акта приема-передачи Участник получает ключи и допуск в Квартиру и несет риск случайной гибели или повреждения Квартиры как комплекса имущества, включающего в себя в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Квартиры, а также несет ответственность перед третьими лицами.

6.5. В срок до **31 декабря 2023 года** включительно Застройщик передает Квартиру Участнику для государственной регистрации права собственности.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Квартиры и при условии надлежащего исполнения Участником всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Квартиры Участнику.

6.6. В срок передачи после получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при отсутствии у Участника денежной задолженности по Договору, Застройщик обязан передать Квартиру Участнику по Акту приема-

передачи с указанием данных технической инвентаризации Квартиры для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

6.7. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Квартиры к регистрации права собственности, для чего Участник обязуется подписать Акт приема-передачи. В сообщении также устанавливается срок начала передачи и принятия Квартиры.

6.8. При уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры по Акту приема-передачи Застройщик через два месяца после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт.

6.9. С момента передачи Квартиры Участнику по Акту приема-передачи (с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Квартиры несет Участник, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Квартиры, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Квартиры (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Квартиры Участником.

6.10. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи Квартиры, указанный в п.6.5. Договора, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.10.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

6.10.2. Участник обязан в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику для получения предложения о заключении соглашения об изменении необходимых условий Договора;

6.10.3. Письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

6.11. После исполнения обязательства, предусмотренного пунктом 6.10.1. Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом Участник не вправе отказаться от Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

#### **Статья 7. Исполнение обязательств по Договору.**

7.1. Денежные обязательства Участника по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме всех денежных средств, предусмотренных условиями настоящего Договора, что подтверждается подписанием Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

7.2. Обязательства Сторон по Договору считаются выполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Все обязательства Застройщика считаются исполненными в случае составления одностороннего Акта.

7.3. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника, указанным в разделе Договора «15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон».

#### **Статья 8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из объектов долевого строительства Дома.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома, любых переустройств, перепланировок Квартиры;
- проведения Участником ненадлежащего ремонта Квартиры. Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги;
- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Квартиры, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Квартиры;
- предъявления претензии Участника о недостатках и строительных недоделках, не отраженных Участником в Акте осмотра (кроме скрытых, для обнаружения которых необходимо специальное оборудование, условия, мероприятия).

8.5. Руководствуясь пунктом 2 статьи 7 Закона, Стороны согласовали, что требованием, которое Участник вправе предъявить Застройщику в случае выявления ненадлежащего качества Квартиры, является требование безвозмездного устранения

недостатков. При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

### **Статья 9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

9.1. Уступка Участником имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного разрешения Застройщика, и письменного согласия Банка - кредитора Участника после уплаты Участником Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника (-ов) долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры (составления Застройщиком одностороннего Акта), при этом после государственной регистрации Договора уступки к Правопреемнику(-ам) переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним Участником(-ами).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, приобретающих Квартиру в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- 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 настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);
- один из Участников не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;
- Участники несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;
- Участники несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;
- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

### **Статья 10. Государственная регистрация права собственности Участника на Квартиру.**

10.1. Право собственности Участника на Квартиру возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Квартиру у Участника возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

### **Статья 11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. **(Пункт вставляем при ЭЦП) Стороны согласовали, что в связи с заключением настоящего Договора с применением электронного документооборота и использованием электронно-цифровых подписей Сторон, местом заключения настоящего договора считается город Рязань Рязанской области Российской Федерации.**

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств, что подтверждается в порядке статьи 7 Договора.

11.3. Отказ Участника от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

11.4. За каждый день просрочки оплаты платежей по Цене Договора Участник уплачивает на счет Застройщика пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа.

11.5. Если просрочка денежных обязательств Участника, предусмотренных настоящим Договором, составит более чем 2 (два) месяца Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке. Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об отказе.

11.6. Договор может быть прекращен по письменному соглашению Сторон. Участнику после государственной регистрации Соглашения о расторжении настоящего Договора возвращаются внесенные им в счет Цены Договора денежные средства Уполномоченным Банком в порядке и сроки, установленные Законом и Договором счета эскроу.

### **Статья 12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

12.3. В случае несоблюдения Участником требований Застройщика и/или снабжающих организаций, в результате чего возникает необходимость повторного испытания инженерных сетей перед пуском отопления, газа, воды, подачи электроснабжения, Участник обязан возместить Застройщику расходы по проведению дополнительных испытаний.

12.4. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.5. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит рассмотрению в судебном порядке.

12.6. Споры, вытекающие из правоотношений по настоящему Договору, подлежат рассмотрению судом по месту нахождения Застройщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

### **Статья 13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющие на ход строительства Дома;

13.2.2. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.3. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.4. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

### **Статья 14. Заключительные положения.**

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика, при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

14.3. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ (\_\_\_\_) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.4. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Квартиры.

### **15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

#### **УЧАСТНИК:**

Дата рождения: \_\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_

Паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

(при наличии) Банковский счет физического лица: \_\_\_\_\_ в банке \_\_\_\_\_ в городе \_\_\_\_\_

к/с \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_

Тел. домашний: (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, тел. рабочий: \_\_\_\_\_, тел. мобильный: \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

#### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАРТАЛ»**

Адрес (место нахождения): 390013, Рязанская область, город Рязань, улица Вокзальная, дом 41, помещение Н11 оф.65/6

ИНН 6229043171 КПП 623401001 ОГРН 1116229003329

Р/с № 40702810700310002632 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва

К/с 30101810345250000266 БИК 044525266

Управляющий – Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_/А. С. Лукина/

М.П.

