

ДОГОВОР № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
(с условием о расчетах по счету эскроу)

Дата подписания договора – «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года.

Место подписания договора – город Хабаровск, Российская Федерация.

**Общество с ограниченной ответственностью «Инженерно-консалтинговое агентство «Стройэкспертиза» (ООО «ИКАС»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Калинина Егора Андреевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый/именуемые/именуемое в дальнейшем «**Участник**», \_\_\_\_\_, с другой стороны, далее совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

**1. Основные понятия и термины.**

1.1. **Объект капитального строительства** - объект капитального строительства: «Многоэтажный жилой дом по ул. Карла Маркса в Железнодорожном округе г. Хабаровска», общей площадью 30 342,8 кв.м., количество этажей 18, 20, 22; количество жилых помещений 245, количество нежилых помещений 64, количество машино-мест 124, расположенный по адресу: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Железнодорожный район, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, ориентир нежилое здание ул. Карла Маркса, д. 97.

Основные характеристики **Объекта капитального строительства** указаны в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение/нежилое помещение/машино-место, указанное в Приложении № 1, № 2 к настоящему Договору, расположенное в **Объекте капитального строительства**, создаваемое с привлечением денежных средств Участника. Размер доли в праве общей долевой собственности на Общее имущество в **Объекте капитального строительства** определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации или в установленном им порядке.

В Приложении № 1 указан «Условный номер», понятие, не предусмотренное в проектной документации; такой номер присваивается и используется Застройщиком для собственного учета и может быть изменен после технических/кадастровых обмеров на основании полученных поэтажных планов и экспликаций.

Описание и характеристики **Объекта долевого строительства**, а также перечень работ и состояние, в котором он будет передаваться, указаны в Приложениях №1, №2 к настоящему Договору.

1.3. Земельный участок – земельный участок, в границах которого осуществляется строительство **Объекта капитального строительства**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, общей площадью 8 162 кв.м., кадастровый номер: 27:23:0040697:95, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир жилое здание. Участок находится примерно в 7 м. по направлению на северо-восток от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, д. 97.

1.4. Общая проектная площадь **Объекта долевого строительства** - сумма площадей всех частей помещения, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий - 0,5), для машино-мест: площадь машино-места, которая определяется в соответствии с проектной документацией на **Объект капитального строительства** на дату подписания настоящего Договора и является ориентировочной.

1.5. Фактическая площадь **Объекта долевого строительства** - сумма площадей всех частей помещения, включая площадь балконов, террас, лоджий (с применением понижающих коэффициентов: для балконов и террас - 0,3, для лоджий - 0,5), для машино-мест: площадь машино-места, которая определяется по завершении строительства **Объекта капитального строительства** на основании обмеров, проведенных уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими учет, кадастровую/техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества.

1.6. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику по настоящему Договору для строительства **Объекта долевого строительства**. Цена Договора определяется как сумма денежных средств, используемых Застройщиком на строительство (создание) **Объекта долевого строительства**, мест общего пользования в составе Общего имущества, строительство внешних и внутренних инженерных сетей, отделку и оснащение **Объекта долевого строительства** в соответствии с Приложениями № 1, № 2 к Договору, благоустройство прилегающей территории, на уплату процентов по долговым обязательствам, на строительство или возмещение затрат

от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

на их строительство, иных работ, необходимых для ввода **Объекта капитального строительства** в эксплуатацию и передачи Участнику **Объекта долевого строительства**, а также денежных средств, используемых на оплату услуг Застройщика, предусмотренных ч.1 ст.18 Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (вознаграждение Застройщика).

1.7. Общее имущество - помещения в **Объекте капитального строительства**, не являющиеся частями машино-мест, жилых и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в **Объекте капитального строительства**, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в **Объекте капитального строительства** оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции **Объекта капитального строительства**, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в **Объекте капитального строительства** за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; Земельный участок, на котором расположен **Объект капитального строительства**, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер Земельного участка, на котором расположен **Объект капитального строительства**, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать Участнику, как собственнику **Объекта долевого строительства**, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади **Объекта долевого строительства**.

1.8. Передаточный акт/акт приема-передачи - документ о передаче **Объекта долевого строительства** Застройщиком, принятие его Участником долевого строительства, подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по Договору.

## 2. Предмет договора.

2.1. Застройщик обязуется за счет собственных средств и/или с привлечением других лиц построить **Объект капитального строительства**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта капитального строительства** передать Участнику **Объект долевого строительства**, а Участник обязуется уплатить цену Договора и принять **Объект долевого строительства**, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта капитального строительства**. Участник финансирует долевое строительство **Объекта капитального строительства** для приобретения им в (долевою/совместную/личную) собственность **Объекта долевого строительства**.

2.2. Одновременно с приобретением права собственности на **Объект долевого строительства** Участник получает вместе с другими собственниками жилых и нежилых помещений, машино-мест в **Объекте капитального строительства** право общей долевой собственности на Общее имущество, в том числе инженерные сети, построенные Застройщиком за счет денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства, в соответствии с договорами на технологическое присоединение (техническими условиями), заключенными Застройщиком с ресурсоснабжающими организациями, в случае выполнения физических объёмов силами Застройщика, либо в соответствии с иными договорами (соглашениями), предусматривающими строительство инженерных сетей в **Объекте капитального строительства**.

2.3. Право собственности Участника на **Объект долевого строительства** возникает после государственной регистрации права в установленном законом порядке. Государственная регистрация права собственности на **Объект долевого строительства** осуществляется Участником самостоятельно, если Стороны не придут к соглашению об ином. Расходы, связанные с оформлением права собственности, несет Участник за счет собственных средств.

2.4. Строительство **Объекта капитального строительства** осуществляется на основании Разрешения на строительство № 27-23-268-2015 от 05.10.2015 г., выданного Администрацией города Хабаровска, в лице Департамента архитектуры, строительства и землепользования.

2.5. Строительство **Объекта капитального строительства** осуществляется в границах Земельного участка. Право Застройщика на Земельный участок, подтверждается договором аренды земельного участка № 470 от 25.04.2006 г., в редакции дополнительных соглашений от 11.04.2012 г. № 11345, от 23.06.2015 г., от 30.12.2021 г., от 24.05.2022 г., заключенным с Департаментом муниципальной собственности Администрации г. Хабаровска, действующим от имени округа «Город Хабаровск», зарегистрированный в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

картографии по Хабаровскому краю 25.07.2006 г., номер регистрации договора аренды: 27-27-01/053/2006-013.

2.6. До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком **Объекту капитального строительства**, в том числе проектной документацией, проектной декларацией, планом (планировкой) **Объекта долевого строительства**, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на Земельный участок, иными документами, размещенными в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) на сайте: <https://наш.дом.рф>. Участнику понятно содержание данных документов. Также Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей).

2.7. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые изменения границ Земельного участка, а также на осуществление следующих мероприятий и процедур в отношении Земельного участка:

- объединение Земельного участка с другими земельными участками в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или перераспределение Земельного участка со смежными земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной, или не разграниченной, или частной собственности в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или раздел Земельного участка в любой конфигурации по усмотрению Застройщика с правом проведения необходимых работ и мероприятий;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению адреса Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых мероприятий по изменению вида разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков;

- и/или проведение необходимых работ и мероприятий по усмотрению Застройщика в отношении установления обременений в виде сервитутов (публичных и частных);

- и/или проведение работ и мероприятий, связанных с надлежащим строительством, вводом в эксплуатацию и последующей эксплуатацией **Объекта капитального строительства**;

- внесение в Единый государственный реестр недвижимости соответствующих сведений об изменениях в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, включая, но не ограничиваясь, в части изменения площади и границ Земельного участка или образованных земельных участков, изменения разрешенного использования Земельного участка или образованных земельных участков, изменения адреса Земельного участка или образованных земельных участков, государственной регистрации сервитутов в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, а также на внесение в Единый государственный реестр недвижимости иных сведений в отношении Земельного участка или образованных земельных участков, которые необходимы для осуществления надлежащего строительства, ввода в эксплуатацию и последующей эксплуатации **Объекта капитального строительства**.

2.8. Подписанием Договора Участник дает свое согласие на любые изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство **Объекта капитального строительства**, в том числе, но, не ограничиваясь, на осуществление следующих мероприятий и процедур:

- на внесение изменений в проектную документацию в отношении состава Общего имущества;

- и/или на внесение изменений в проектную документацию, в т.ч. в части внутренней планировки **Объекта долевого строительства** (стены, количество и расположение комнат в пределах **Объекта долевого строительства** и т.д.), а также иных обоснованных изменений архитектурных, конструктивных, инженерно-технических решений, которые Стороны в целях исполнения настоящего Договора признают несущественным изменением;

- и/или на осуществление всех необходимых мероприятий и процедур, связанных с изменением проектной документации, разрешительной документации в отношении **Объекта капитального строительства**.

2.9. О факте внесения изменений в проектную документацию, в т.ч. изменениям, указанным в пунктах 2.7., 2.8. настоящего Договора, Застройщик информирует Участника путем внесения изменений в проектную декларацию и размещения информации в сети Интернет по адресу: <https://наш.дом.рф>.

2.10. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод **Объекта капитального строительства** в эксплуатацию – до **01.12.2024 г.**

2.11. Срок передачи Участнику **Объекта долевого строительства** – по **31.05.2025 г. включительно**.

от Застройщика

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

от Участника

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

### 3. Цена Договора и порядок расчета.

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек (НДС не облагается) - определяется как произведение стоимости 1 м<sup>2</sup> **Объекта долевого строительства** и **Общей проектной площади Объекта долевого строительства**.

Стоимость 1 м<sup>2</sup> **Объекта долевого строительства** принимается равной \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_\_ копеек**.

3.2. В соответствии с Федеральным законом 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» Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Банке ВТБ (ПАО).

3.3. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный счет эскроу, открываемый в Банке ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента), 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: Банк ВТБ (ПАО).** Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: Российская Федерация, 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д. 11, лит. А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»).

**Депонент: Участник - \_\_\_\_\_.**

**Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Инженерно-консалтинговое агентство «Стройэкспертиза».**

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

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном пунктом 3.4. настоящего Договора.

Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию **Объекта капитального строительства**. Срок условного депонирования: до 31.05.2025 г.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата от ФИО по Дог. № \_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_ г.».

3.3.1. Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта капитального строительства**.

Реквизиты банковского счета Бенефициара, на который Банк ВТБ (ПАО) переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных настоящим Договором, - **р/с 40702810306560000295 в Филиале «Центральный» Банка ВТБ ПАО г. Москва, БИК: 044525411, к/с: 30101810145250000411.**

3.3.2. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение действия настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом РФ;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

3.4. Оплата цены Договора осуществляется в следующем порядке (любым из указанных способов):

*Вариант 1:*

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Участника (в том числе использование материнского (семейного) капитала, государственного жилищного сертификата и т.д.);

*Вариант 2:*

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный \_\_\_\_\_ Участнику на основании кредитного договора;

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей собственные средства Участника (в том числе использование материнского (семейного) капитала, государственного жилищного сертификата и т.д.);

от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

Вариант 3:

- \_\_\_\_\_ (сумма цифрами и прописью) рублей ипотечный кредит, предоставленный  
\_\_\_\_\_ Участнику на основании кредитного договора.

В случае выполнения Участником своих обязательств по оплате в указанные сроки, цена Договора корректировке не подлежит, кроме условий, предусмотренных п. 3.13. настоящего Договора.

3.5. Участник не имеет права осуществлять оплату цены Договора (внесение суммы депонирования на счет эскроу) до даты государственной регистрации настоящего Договора.

В целях соблюдения норм Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" Стороны пришли к соглашению о том, что в случае нарушения Участником порядка и способа внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором (оплаты Участником цены Договора или ее части до даты государственной регистрации настоящего Договора и/или каким-либо иным способом или по иным реквизитам, кроме предусмотренных Договором), Участник обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки и потери, возникшие вследствие указанного нарушения (в т.ч. расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Законом 214-ФЗ, суммы банковских комиссий за возврат денежных средств Участнику и др.) в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

Участник имеет право на досрочную оплату цены Договора.

3.6. При неисполнении Участником пунктов 3.3., 3.4. настоящего Договора, цена Договора подлежит перерасчету. Под перерасчетом понимается одностороннее изменение Застройщиком цены Договора и стоимости 1 м<sup>2</sup> **Объекта долевого строительства**, определяемого с учетом стоимости, сложившейся на момент окончательного расчета с Застройщиком, путем направления в адрес Участника уведомления об изменении цены Договора. При этом, если Участником произведена частичная оплата цены Договора, то перерасчету подлежит только неуплаченная часть цены Договора. Участник обязуется оплатить цену Договора с учетом перерасчета, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения уведомления от Застройщика. В случае несогласия Участника с изменением цены Договора и/или неоплаты цены Договора с учетом перерасчета Застройщик имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его в одностороннем порядке, без обращения в суд, путем направления в адрес Участника уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Настоящий Договор будет считаться расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

3.7. В случае невыполнения Участником своих обязательств по оплате в срок, предусмотренный настоящим Договором, Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательств, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.8. Обязанность Участника по уплате цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.9. Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях "Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве» и настоящего Договора путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном указанными Правилами. Заключая настоящий Договор, Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях настоящего Договора и указанных Правил в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном указанными Правилами (для физических лиц).

3.9.1. Бенефициар и Депонент адресуют Банку ВТБ (ПАО) предложения (оферты) заключить договор счета эскроу на условиях настоящего Договора путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Заключая настоящий Договор, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу на условиях настоящего Договора в случае открытия Банком Счета в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ (для юридических лиц).

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

3.11. Денежные средства со счета эскроу после возникновения оснований для перечисления депонированной суммы Застройщику направляются в первоочередном порядке на оплату обязательств от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

Застройщика по кредиту, предоставленному Банком ВТБ (ПАО) на строительство **Объекта капитального строительства**, согласно Разрешению на строительство, указанному в п. 2.4. настоящего Договора.

3.12. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию **Объекта капитального строительства** и государственной регистрации права собственности в отношении **Объекта (объектов) долевого строительства**, входящего в состав **Объекта капитального строительства**, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.13. Если по результатам технической инвентаризации Общая проектная площадь **Объекта долевого строительства** увеличилась или уменьшилась по сравнению с оговоренной в настоящем Договоре более, чем на 1 (один) м<sup>2</sup>, цена Договора подлежит увеличению (уменьшению) пропорционально его изменившейся площади. Пропорциональное увеличение (уменьшение) цены Договора вычисляется путем умножения разницы между оговоренной в настоящем Договоре площадью и Фактической площадью **Объекта долевого строительства** на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.1 настоящего Договора. Образовавшаяся разница оплачивается Участником (Застройщиком) в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента направления Участнику (Застройщику) соответствующего требования. В случае нарушения срока внесения денежных средств за увеличение (уменьшение) площади **Объекта долевого строительства**, Участник (Застройщик) уплачивает Застройщику (Участнику) неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Стороны согласовали, что увеличение (уменьшение) общей площади **Объекта долевого строительства** менее, чем на 1 (один) м<sup>2</sup> считается несущественным и не является основанием пересмотра цены Договора в порядке, установленном в абз.1 настоящего пункта.

3.14. В случае если по окончании строительства **Объекта капитального строительства** в соответствии с проектно-сметной документацией и условиями настоящего Договора, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства, таковые относятся к дополнительному вознаграждению Застройщика и возврату не подлежат.

#### **4. Передача Объекта долевого строительства.**

4.1. Передача **Объекта долевого строительства** Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче и не может быть осуществлена до получения в установленном порядке Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **Объекта капитального строительства**.

При передаче **Объекта долевого строительства** Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации **Объекта долевого строительства**, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

4.2. Передача **Объекта долевого строительства** Застройщиком и принятие его Участником осуществляется в течение 6-ти месяцев с даты получения разрешения на ввод **Объекта капитального строительства** в эксплуатацию. Стороны согласовали, что возможно досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**.

4.3. Застройщик направляет Участнику уведомление о завершении строительства **Объекта капитального строительства** и готовности **Объекта долевого участия** к передаче (далее – Уведомление о завершении строительства).

Уведомление о завершении строительства направляется Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре Участником почтовому адресу или вручается Участнику под расписку.

4.4. Участник, получивший Уведомление о завершении строительства, обязан принять **Объект долевого строительства** в течение 30 (тридцать) календарных дней со дня получения указанного Уведомления о завершении строительства, либо представить мотивированный отказ от принятия **Объекта долевого строительства**.

Основаниями для отказа в приёмке **Объекта долевого строительства** могут являться только существенные недостатки **Объекта долевого строительства**, которые делают его не пригодным к эксплуатации.

4.5. При уклонении Участника от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный пунктом 4.4. настоящего Договора срок или при необоснованном отказе Участника от принятия **Объекта долевого строительства**, в том числе при досрочной передаче **Объекта долевого строительства**, и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником Уведомления о завершении строительства либо при наличии у Застройщика сведений о возврате Уведомления о

от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

завершении строительства оператором почтовой связи с отметкой об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им в настоящем Договоре почтовому адресу, или в связи с истечением срока хранения Уведомления о завершении строительства оператором почтовой связи, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче **Объекта долевого строительства**.

Указанный акт составляется по истечении 30 (тридцати) календарных дней со дня, следующего за наступлением одного из выше указанных обстоятельств. При этом риск случайной гибели **Объекта долевого строительства** признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**.

4.6. Если Участником при приемке **Объекта долевого строительства** будут обнаружены недостатки, которые делают **Объект долевого строительства** непригодным для эксплуатации, Сторонами составляется (не позднее 5-ти дней с момента обнаружения недостатков) соответствующий акт с указанием всех имеющихся у Участника замечаний. Застройщик обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в акте, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам **Объекта долевого строительства**. После устранения недостатков, Участник обязан в течение 1 (одного) дня с момента получения уведомления от Застройщика об устранении недостатков осмотреть **Объект долевого строительства** и в случае отсутствия возражений принять его по акту приема-передачи.

4.7. Расходы по содержанию построенного **Объекта долевого строительства** возлагаются на Участника со дня подписания акта приема-передачи или составлением Застройщиком одностороннего акта. Плату за коммунальные и иные услуги, связанные с эксплуатацией **Объекта долевого строительства** и доли в Общем имуществе **Объекта капитального строительства** (включая содержание территории) до передачи **Объекта капитального строительства** эксплуатирующей организации, Участник вносит Застройщику в установленном Застройщиком порядке.

Участник обязуется возместить Застройщику расходы, указанные в настоящем пункте, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования Застройщика путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

4.8. Подписание Участником акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, либо составления Застройщиком одностороннего акта, считается выполнением Застройщиком всех обязательств по настоящему Договору надлежащим образом и подтверждает отсутствие у Участника к Застройщику каких-либо претензий по исполнению настоящего Договора. Исключением являются случаи обнаружения недостатков (несоответствий) при передаче **Объекта долевого строительства** Участнику, зафиксированные в акте приема-передачи. Наличие недостатков (несоответствий) не является препятствием для государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

## 5. Гарантия качества.

5.1. Застройщик обязан передать Участнику **Объект долевого строительства**, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации и градостроительных регламентов.

Стороны признают, что полученное разрешение на ввод в эксплуатацию **Объекта капитального строительства** подтверждает соответствие **Объекта капитального строительства** и **Объекта долевого строительства** требованиям технических регламентов в строительстве, строительным нормам и правилам, а также проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на **Объект долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого **Объекта долевого строительства**, устанавливается 5 (пять) лет и исчисляется со дня его передачи Застройщиком Участнику по акту приема-передачи или одностороннему акту.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику **Объекта долевого строительства**, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

Гарантированный срок службы блоков оконных из ПВХ составляет 3 (три) года со дня подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

5.3. Участник вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства** при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Объекта долевого строительства** (его частей), нарушения требований от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта **Объекта долевого строительства**, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами, надлежащей эксплуатации и/или ремонта **Объекта капитального строительства** Участником или третьими лицами.

5.5. Лоджии не относятся к жилым или подсобным помещениям. В связи с тем, что действующее законодательство РФ не предусматривает мероприятия по герметизации лоджий, попадание на лоджию атмосферных осадков не является дефектом, подлежащим устранению Застройщиком. Требования по герметизации конструкций остекления лоджий удовлетворению не подлежат.

## 6. Уступка прав требований по Договору.

6.1. Уступка Участником прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** только после уплаты Участником цены Договора с обязательным письменным уведомлением Застройщика или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика.

6.2. Соглашение об уступке прав требований по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации.

6.3. Участник обязан в течение 5 (пяти) календарных дней с момента регистрации соглашения об уступке прав требования в письменном виде уведомить Застройщика о заключении такого соглашения с приложением его копии с отметкой о регистрации, копии паспортных данных или реквизитов нового участника долевого строительства, указать адрес и телефон нового участника долевого строительства.

6.4. В случае уступки Участником, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому участнику долевого строительства, с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

При этом, Участник обязан письменно уведомить Эскроу-агента о состоявшейся цессии с приложением следующих документов: копии соглашения о уступке с отметкой о государственной регистрации, копии паспортных данных и контактных данных нового участника долевого строительства.

## 7. Права и обязанности Сторон.

### 7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Осуществить строительство **Объекта капитального строительства** за счет собственных средств и/или с привлечением других лиц.

7.1.2. Построить **Объект капитального строительства** в соответствии с настоящим Договором, проектной и градостроительной документацией, и передать Участнику по акту приема-передачи **Объект долевого строительства**.

7.1.3. Сообщать Участнику информацию о ходе выполнения работ по строительству **Объекта капитального строительства** и предьявлять для ознакомления документы, путем их размещения в ЕИСЖС.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** или с даты составления Застройщиком одностороннего акта в порядке, установленном п. 4.5. настоящего Договора.

### 7.3. Застройщик имеет право:

7.3.1. Привлекать иных, третьих лиц в целях исполнения настоящего Договора.

7.3.2. Самостоятельно заключать с иными участниками договоры на долевое участие в строительстве, в пределах, не затрагивающих долю Участника.

7.3.3. В случае внесения изменений в проект, повлекших изменение расположения инженерных систем и сетей (вентиляционных шахт, систем отопления, водопровода, канализации и проч.), а также в связи с проведением технического учета (составлением планов БТИ) помещений после завершения строительства **Объекта капитального строительства**, Застройщик имеет право в одностороннем порядке внести изменения в характеристики **Объекта долевого строительства** (Приложения № 1, № 2) к настоящему Договору.

### 7.4. Участник обязуется:

7.4.1. После получения уведомления от Застройщика о завершении строительства **Объекта капитального строительства** и готовности Застройщика к передаче **Объекта долевого строительства**, принять его в срок, указанный в данном уведомлении.

7.4.2. Своевременно и в полном объеме уплатить цену Договора, в соответствии с разделом 3 от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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



настоящего Договора.

7.4.3. До регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** и получения необходимых разрешительных документов не проводить работы по перепланировке, ремонту или переустройству **Объекта долевого строительства**, а также не проводить в **Объекте долевого строительства** и **Объекте капитального строительства** работы, которые затрагивают внешний вид и конструкцию фасада.

7.4.4. Участник подтверждает, что до подписания настоящего Договора осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде **Объекта капитального строительства**, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу/демонтажу или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада **Объекта капитального строительства** (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада **Объекта капитального строительства**. Участник имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только после принятия **Объекта долевого строительства** по акту приема-передачи от Застройщика без замечаний или с момента получения акта приема-передачи, составленного Застройщиком в одностороннем порядке, и только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление **Объектом капитального строительства**. В противном случае Участник несет все затраты по приведению **Объекта долевого строительства** и фасада **Объекта капитального строительства** в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. Затраты по производству таких работ Участник несет за свой счет.

7.4.5. Оплачивать все расходы, связанные с содержанием **Объекта долевого строительства**, в соответствии с п. 4.7. настоящего Договора.

7.4.6. После введения в эксплуатацию **Объекта капитального строительства** подписать с эксплуатирующей организацией или с Застройщиком соглашение о содержании и технической эксплуатации **Объекта капитального строительства** (договор управления домом).

7.4.7. В случае внесения изменений в проектную документацию **Объекта капитального строительства**, указанных в пунктах 2.7, 2.8., 7.3.3. настоящего Договора, подписать с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения уведомления от Застройщика о данных изменениях.

7.4.8. Предоставить в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством РФ порядке, как документ, содержащий оферту Застройщика о заключении договора счета эскроу, в течение 10 (десяти) дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве.

Предоставляя в Банк ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Индивидуальные условия (в случае их подписания Застройщиком и Участником), Участник действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Застройщика в части оферты Застройщика, на основании предоставленных Застройщиком полномочий.

Предоставление Участником в Банк ВТБ (ПАО) Договора участия в строительстве, Индивидуальных условий (в случае их подписания Застройщиком и Участником) оформляется Заявлением о заключении договора счета эскроу.

7.5. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания сторонами акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

7.6. Подписанием настоящего Договора Участник в соответствии с частью 7 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» дает свое согласие на передачу Застройщиком в залог третьим лицам имущества, указанного в частях 1 - 3 статьи 13 указанного Федерального закона, а именно Земельного участка, используемого для строительства (создания) **Объекта капитального строительства**, в составе которого будут находиться **Объекты долевого строительства**, в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика, связанных с привлечением денежных средств таких третьих лиц (в том числе по договорам займа, кредита, и иным договорам) на строительство **Объекта капитального строительства** согласно Разрешению на строительство, указанному в п. 2.4. настоящего Договора, в том числе на передачу такого имущества в залог Банку ВТБ (ПАО) в обеспечение возврата кредитов, предоставляемых Банком ВТБ (ПАО) Застройщику на строительство таких объектов недвижимости.

7.7. Участник вправе:

от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

7.7.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, в порядке, установленном настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

7.7.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства в порядке, предусмотренном пунктами 2.9., 7.1.3. 13.2. настоящего Договора.

7.8. Застройщик (Бенефициар) поручает (предоставляет полномочия) Участнику (Депоненту) передать Банку ВТБ (ПАО) Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) о заключении Договора счета эскроу и Индивидуальные условия (в случае их подписания Застройщиком и Участником).

7.9. Стороны обязуются не разглашать полученную друг от друга информацию, связанную с выполнением условий настоящего Договора, исключение составляет информация, подлежащая раскрытию/передаче иным лицам в силу требований закона.

7.10. Перечень прав и обязанностей Сторон, изложенный в разделе 7 настоящего Договора не является исчерпывающим. Стороны обязаны руководствоваться всеми условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

## 8. Ответственность сторон.

8.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору виновная Сторона обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.2. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температура, сила ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, военные операции любого рода, военные действия, боевые действия, война (объявленная или необъявленная), приготовления к войне, революция, восстание, гражданские волнения, блокада, захват власти, мобилизация, террористические акты, введение режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации, специальной военной операции на территории субъекта Российской Федерации, в том числе принятие карантинных мер в связи с наступлением эпидемии пандемии коронавируса, действие властей, в том числе иностранных (запретительные меры государств, в том числе запрет экспорта или импорта, эмбарго, запрет торговых операций с отдельными странами из-за введения международных санкций; запрет перевода валюты, запрет использовать энергию), а также другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

Наличие форс-мажорных обстоятельств должно подтвердиться документами, выданным соответствующим уполномоченным органом.

Стороны обязаны незамедлительно информировать друг друга о наступлении обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. При этом срок выполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства, указанные в п. 8.2. настоящего Договора или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

## 9. Государственная регистрация.

9.1. Право собственности Участника на **Объект долевого строительства**, а также договор участия в долевом строительстве, соглашение об уступке прав требования, дополнительные соглашения к договору, соглашение о расторжении договора подлежат государственной регистрации, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости».

Стороны пришли к соглашению о подаче документов на государственную регистрацию настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию в срок не позднее 10 (календарных) дней с момента его подписания.

9.2. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности на **Объект долевого строительства**, Стороны несут в соответствии с действующим

от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

## **10. Обеспечение исполнения обязательств по Договору.**

9.1. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента регистрации права собственности Участника на **Объект долевого строительства**, право на Земельный участок и строящийся **Объект капитального строительства** считаются находящимися в залоге у Участника в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

## **11. Срок действия Договора. Расторжение Договора.**

11.1. Договор вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему и подписания передаточного акта или иного документа о передаче.

11.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

11.3. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора и его расторжении по требованию одной из Сторон допускается в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". В этом случае, уплаченные денежные средства по настоящему Договору возвращаются в порядке, установленном настоящим Договором и Федеральным законом от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

11.4. Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть его в одностороннем (внесудебном) порядке в следующих случаях:

- неисполнение Участником обязанности по уплате цены Договора в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3. настоящего Договора;

- в случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником, по любым основаниям, включая, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

11.5. В случае расторжения настоящего договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в Банке ВТБ (ПАО). При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки, путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **12. Разрешение споров.**

12.1. Все споры и разногласия, возникающие в связи с исполнением настоящего договора, решаются Сторонами путем переговоров и направления претензий. Претензия оформляется в письменной форме и направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении на адрес, указанный в разделе 14 настоящего Договора.

Сторона, получившая претензию, обязана рассмотреть ее и направить другой Стороне мотивированный ответ не позднее 20 календарных дней с момента получения претензии.

12.2. В случае невозможности урегулировать спор в претензионном порядке, заинтересованная Сторона договора вправе передать его на рассмотрение в Арбитражный суд Хабаровского края (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей) или в Центральный районный суд г. Хабаровск (для физических лиц).

## **13. Заключительные положения.**

13.1. Участник, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты и т.д.), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О

от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, в том числе в целях проверки и обработки (включая автоматизированную обработку) указанных данных ПАО Банк ВТБ, государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**, надлежащего управления и эксплуатации **Объекта капитального строительства/Объекта долевого строительства**, а также для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью исполнения настоящего Договора.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию **Объекта капитального строительства**, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Персональные данные хранятся в базе данных Застройщика. Настоящее согласие Участник дает на период до истечения сроков хранения соответствующей информации или документов, содержащих указанную информацию, определяемых в соответствии с законодательством РФ. Согласие на обработку персональных данных, указанных в настоящем пункте Договора, подтверждаю:

---

(ФИО, подпись Участника)

13.2. В случае изменения реквизитов Застройщика, указанных в разделе 14 настоящего Договора, Застройщик сообщает об указанных изменениях путем опубликования соответствующей информации путем внесения изменений в проектную декларацию и размещения информации о таком изменении в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) по адресу: <https://наш.дом.рф>. Участник считается надлежащим образом, уведомленным о соответствующем изменении реквизитов Застройщика в день публикации Застройщиком указанных сведений в ЕИСЖС. С этого дня у Участника возникает обязанность исполнять свои договорные обязательства по новым реквизитам Застройщика.

В случае изменения реквизитов Участника, указанных в разделе 14 настоящего Договора, Участник обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

13.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору (за установленным настоящим пунктом Договора исключением) оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения и приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется при изменении цены Договора на основании п. 3.13. настоящего Договора.

13.4. Заключая настоящий Договор, Стороны заявляют и заверяют друг друга в следующем:

- Застройщик является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации, и его деятельность осуществляется в соответствии с учредительными документами и действующим законодательством Российской Федерации;

- Стороны имеют все полномочия заключить настоящий Договор и выполнить взятые на себя обязательства по настоящему Договору;

- лица, подписывающие настоящий Договор и все документы, относящиеся к настоящему Договору, имеют на это все необходимые полномочия;

- вся информация, предоставленная Сторонами друг другу в связи с настоящим Договором, является достоверной, полной и точной во всех отношениях, и никто не скрыл обстоятельств, которые при обнаружении могли бы негативно повлиять на возможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору;

- все документы, касающиеся настоящего Договора, являются должным образом подписанными и обязательными для Сторон;

- Участник не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий или руководствоваться ими, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключать настоящий Договор на крайне невыгодных для него условиях, и настоящий Договор не является для него кабальной сделкой;

- обязательства, принятые Сторонами на себя в настоящем Договоре, являются законными и

от Застройщика

от Участника

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

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

действительными обязательствами, исполнение которых может быть истребовано в принудительном порядке;

- Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью, и возражений у Участника не имеется.

13.5. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.6. Настоящий договор составлен в \_\_\_\_\_ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

**Приложения к настоящему Договору:**

1. Приложение № 1 – Основные характеристики **Объекта долевого строительства**
2. Приложение № 2 – План **Объекта долевого строительства**
3. Приложение № 3 – Основные характеристики **Объекта капитального строительства**

**14. Реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Инженерно-консалтинговое агентство «Стройэкспертиза»**

Юридический и почтовый адрес: 6800007 г. Хабаровск, ул. Специалистов, дом № 67, пом. 1/5.

ОГРН: 1042700201400, Дата присвоения ОГРН: 06.10.2004,

ИНН: 2722044258, КПП: 272101001

Банковские реквизиты: р/с 40702810306560000295 в Филиал «Центральный» Банка ВТБ ПАО г. Москва, БИК: 044525411, к/с: 30101810145250000411

Генеральный директор \_\_\_\_\_/Е.А. Калинин/

**Участник:**

**Гражданин/ка Российской Федерации**

**ФИО**

\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт РФ: серия \_\_\_\_, номер \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_,

Зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_.

СНИЛС: \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты:

Получатель: \_\_\_\_\_

Номер счета: \_\_\_\_\_

Банк получателя: \_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_

Корр. счет: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

КПП: \_\_\_\_\_

Контактный телефон: \_\_\_\_\_

Электронный адрес: \_\_\_\_\_

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

от Застройщика

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

от Участника

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

**Характеристики Объекта долевого строительства,**  
**право на который возникает у Участника при исполнении условий**  
**договора участия в долевом строительстве**

Наименование объекта	№	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь, кв.м	Количество комнат

Перечень работ, выполняемых Застройщиком в **Объекте долевого строительства** (для квартир и апартаментов), включенных в стоимость одного квадратного метра **Объекта долевого строительства**:

1. Согласно проекту, внутренняя отделка стен – не выполняется, потолки – не оштукатурены.
2. Устройство оконных блоков с устройством подоконных отливов без установки подоконников.
3. Установка входной двери с устройством наружных откосов.
4. Монтаж системы отопления (радиаторы).
5. Монтаж системы водоснабжения: монтаж стояков холодного и горячего водоснабжения с врезанными патрубками и запорной арматурой (шаровые краны), с установкой водосчетчиков, без установки сантехприборов.
6. Монтаж системы канализации: монтаж стояков с отводами для подключения сантехоборудования, без установки сантехприборов.
7. Монтаж систем электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к месту, отведенному утвержденным проектом, для установки электрощита, установка прибора учета электроэнергии.
8. Монтаж полотенцесушителя.
9. Монтаж противопожарной сигнализации согласно проекту.
10. Устройство цементной стяжки полов, за исключением санузлов.

Виды работ, не вошедшие в данный перечень, не включены в стоимость одного квадратного метра **Объекта долевого строительства** и выполняются Участником самостоятельно, исключительно лишь после ввода **Объекта капитального строительства** в эксплуатацию и передачи **Объекта долевого строительства** Застройщиком Участнику по акту приема-передачи.

Застройщик:  
Генеральный директор

Участник:

\_\_\_\_\_/Е.А. Калинин/  
м.п.

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

**Основные характеристики Объекта капитального строительства**

Основные характеристики **Объекта капитального строительства** указаны в соответствии с Разрешением на строительство **Объекта капитального строительства**, проектной документацией и информацией, включенной в проектную декларацию на момент заключения настоящего Договора. Указанные характеристики являются проектными (планируемые). Окончательные характеристики **Объекта капитального строительства** определяются после ввода его в эксплуатацию.

**«Многоэтажный жилой дом по ул. Карла Маркса в Железнодорожном округе г. Хабаровска»**

Вид строящегося (создаваемого) **Объекта капитального строительства**: многоквартирный дом  
Адрес (местоположение) **Объекта капитального строительства**: Хабаровский край, городской округ «Город Хабаровск», Железнодорожный район, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, ориентир нежилое здание ул. Карла Маркса, д. 97,

Назначение объекта: жилое

Минимальное количество этажей в объекте: 18

Максимальное количество этажей в объекте: 22

Общая площадь объекта: 30 342,8 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал перекрытий: монолитные железобетонные

Класс энергоэффективности: А

Сейсмостойкость: 6 баллов.

Количество жилых помещений (квартир): 245 шт.

Количество нежилых помещений: 64 шт., состоящие из:

- Апартаменты: 7 шт.

- Кладовые: 57 шт.

Количество машино-мест: 124 шт.

Застройщик:  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Е.А. Калинин/  
м.п.

Участник:

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

План \_\_\_\_\_ этажа

Застройщик:  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_/Е.А. Калинин/  
м.п.

от Застройщика

\_\_\_\_\_/Калинин Е.А./

Участник:

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

от Участника

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