

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Якутск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А112»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Иванова Василия Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**г.р.** \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_ № \_\_\_\_, выдан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», 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», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке по строительному адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, Вилойский тракт 4 км дом 3/1 **объект «Застройка квартала 112 г. Якутска (I очередь). Два жилых дома с торговым комплексом»**, именуемый в дальнейшем – «Объект» (этажность Объекта – 16, общая площадь Объекта – 26 853 кв.м.), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства вновь созданное недвижимое имущество, указанное в п. 1.4. настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в собственность Объект, на условиях долевого участия сторон.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Объекта на основании:

- Договор аренды земельного участка №002-09/2022 от 06.09.2022 г. с кадастровым номером **14:36:104031:272** площадью **15 066 кв.м. (+/-43 кв.м.)**, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка, запись о государственной регистрации права аренды от 12.09.2022 г. за №14:36:104031:272-14/115/2022-2;
- Разрешения на строительство №14-36-199-2022 от **08.12.2022 г. (14-36-169-2022 от 28.10.2022 г., 14-36-137-2022 от 20.09.2022 г., 14-RU14301000-165-2021 от 16.12.2021 г.)**;
- Проектной декларации, опубликованной на Интернет-сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф);
- Утвержденной проектной документации, опубликованной на Интернет-сайте: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф).

Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией до подписания настоящего Договора.

1.3. По окончании строительства Объекта Участнику долевого строительства передается для оформления права собственности находящееся в указанном Объекте вновь созданное недвижимое имущество (жилое помещение) - **\_\_\_\_ комнатная квартира № \_\_\_\_**, расположенная на **\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, общей площадью по проекту \_\_\_\_ кв.м., жилой площадью \_\_\_\_ кв.м.** (далее по тексту – Квартира). Общая площадь квартиры состоит из суммы всех частей такого помещения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением балконов (лоджий), веранд и террас. **Площадь лоджии – \_\_\_\_ кв.м.**, согласно проектной документации. При оформлении объекта в собственность Участника долевого строительства общая площадь квартиры определяется Бюро технической инвентаризации (далее – БТИ) г. Якутска. При этом возможна разница в квадратных метрах общей проектной площади, определяемой согласно СНИП, оформляемой в собственность Участника долевого строительства согласно методике, применяемой БТИ.

Расположение Квартиры указано на плане создаваемого Объекта, который прилагается к настоящему Договору и является его неотъемлемой частью.

Материал наружных стен и каркаса Объекта - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных блоков.

Материал межэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Класс энергоэффективности – В («Высокий»). Сейсмостойкость – 6 баллов.

Квартира передается Дольщику без чистовой отделки по Акту приема-передачи в следующей степени готовности:

- дверь входная - металлическая с запорными элементами, комплектом ключей;
- полы – цементная стяжка;
- стены и перегородки – улучшенная штукатурка;
- оконные блоки и балконные двери из ПВХ, подоконные доски не устанавливаются. Ручки от стеклопакетов и подоконные доски передаются Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи Квартиры;
- остекление лоджий (балконов) согласно проектной документации;
- система отопления выполняется согласно проектной документации с установкой отопительных приборов с термостатической головкой;
- холодное и горячее водоснабжение – выполняется разводка системы водоснабжения по Квартире, с установкой запорных кранов, без приобретения и установки оконченных устройств (смесителей) и подводки к ним, с полотенцесушителем, с установленными квартирными счетчиками на воду;
- канализация – выполнена разводка системы канализации по Объекту обеспечивающая ввод в квартиру, с установкой заглушки, без приобретения, установки и подключения оконченных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка) и подводки к ним;
- электропроводка с приборами учета и электрощитка монтируется согласно проекту без установки розеток, выключателей;
- газоснабжение не предусмотрено;
- электрические плиты не устанавливаются;
- вентиляция – естественная, с установкой приточного клапана «Домвент»;
- Места общего пользования – с чистовой отделкой.

1.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в порядке и в сроки, установленные в ст. 2 настоящего Договора, и после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома принять Квартиру в собственность.

1.5. Застройщик планирует ввести Объект в эксплуатацию в соответствии с графиком производства работ с учетом норм продолжительности строительства согласно СНиП **во втором квартале 2025 года** и в течение 6 (шесть) месяцев с даты получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передать Квартиру Участнику долевого строительства. Застройщик вправе закончить строительство Объекта в более ранний срок и передать Квартиру Участнику долевого строительства при условии полной оплаты суммы Договора, но в любом случае после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.6. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается в соответствии с требованиями, установленными ФЗ № 214-ФЗ, с учетом особенностей, установленных ст. 15.4 ФЗ № 214-ФЗ.

1.7. Застройщик вправе для строительства Объекта привлекать денежные средства в кредитных организациях (целевой кредит в уполномоченном банке, включенном Банком России в перечень банков, соответствующих установленным Правительством РФ критериям), в связи с чем, земельный участок и имущественные права на площади возводимого Объекта, подлежат передаче Застройщиком в залог ПАО Сбербанк. Привлечение средств участников долевого строительства в любом случае производится в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ и разделом 2 настоящего Договора, путем размещения таких средств на счетах эскроу в уполномоченном банке (эскроу-агент).

## 2. Цена договора, срок и порядок уплаты денежных средств

2.1. Общая стоимость квартиры (Цена Договор) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается.

2.1.1. При расчете стоимости квартиры общая площадь квартиры составляет \_\_\_ кв.м., в том числе:

- Общая площадь по проекту в размере \_\_\_ кв.м.;
- 0,5 площади лоджии в размере \_\_\_ кв.м.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

2.1.2. Цена Договора, указанная в п. 2.1., подлежит изменению в порядке и случаях, предусмотренных настоящим Договором.

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в уполномоченном банке (далее – Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) в соответствии с условиями, предусмотренными 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. Заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор), Застройщик и Дольщик предлагают ПАО Сбербанк заключить Договор счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** ПАО Сбербанк, местонахождение: Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Почтовый адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, Тел.: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских, БИК: 044525225, счет: 30301810000006000001, корп./счет: 3010181040000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), ОКПО: 00032537, ОКВЭД: 64.19, КПП: 775001001, ИНН: 7707083893, ОГРН : 1027700132195. Генеральная лицензия на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015 г.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А112»

**Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту** – в соответствии с разделом 1 настоящего Договора.

**Депонируемая сумма** \_\_\_\_\_ рублей.

**Номер счета эскроу** \_\_\_\_\_.

**Срок внесения Депонируемой суммы на счет эскроу:** в порядке, предусмотренном п. 2.3 Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств** - не позднее \_\_\_\_\_.

(Согласно требованиям ФЗ № 214-ФЗ срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости).

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Дольщика, адресованной ПАО Сбербанк в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Сбербанк на официальном сайте [www.sbrf.ru](http://www.sbrf.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Сбербанк, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

- за счет собственных средств участника долевого строительства в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Саха (Якутия) путем их перечисления на счет эскроу в соответствии с п. 2.2. настоящего Договора.

Участник долевого строительства уведомлен, что Эскроу-агент вправе отказаться от договора счета эскроу в одностороннем порядке при невнесении денежных средств на счет эскроу в течение более трех месяцев со дня заключения настоящего Договора (ч. 7.1 ст. 17.5 ФЗ № 214-ФЗ).

2.4. Настоящим Застройщик уполномочивает Дольщика на представление последним в ПАО Сбербанк оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Дольщиком и ПАО Сбербанк.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

Застройщик также обязуется не позднее \_\_\_\_\_ предоставить в ПАО Сбербанк документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

**2.5. Дольщик обязуется не позднее 10 (десяти) рабочих дней от даты заключения договора предоставить в ПАО «Сбербанк» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.**

Предоставление Дольщиком вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Дольщика на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и ПАО Сбербанк в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

2.6. Настоящим Застройщик и Дольщик подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу

2.7. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

2.8. Общая проектная площадь Квартиры указана в соответствии с проектной планировкой типового этажа, и после проведения паспортизации дома органами технической инвентаризации (далее ОТИ) может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой соответствующее уточнение Цены Договора в следующем порядке:

2.8.1. Если общая фактическая площадь Квартиры, определенная путём суммирования всех площадей по данным ОТИ, будет меньше общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., то Застройщик возвращает Участнику(ам) долевого строительства излишне перечисленные денежные средства.

2.8.2. Если общая фактическая площадь Квартиры, определенная путём суммирования всех площадей по данным ОТИ, будет больше общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.3. настоящего Договора более чем на 1 кв.м., то Участник(и) долевого строительства производят доплату за превышение площади. Указанную в настоящем подпункте доплату Участник(и) долевого строительства обязан(ы) произвести до подписания Сторонами приема-передачи Квартиры, либо, в случае составления Одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, до подписания Акта о взаиморасчетах.

2.8.3. Расчеты между Участником долевого строительства и Застройщиком, в случаях, предусмотренных подпунктами 2.8.1. и 2.8.2. производятся исходя из цены 1 (одного) кв. м., по которой Участник долевого строительства оплачивали цену Договора.

2.9. Экономия денежных средств, полученная в результате реализации настоящего договора, остается в распоряжении Застройщика.

### **3. Гарантии качества**

3.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Объекта в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Квартиры, отвечающей характеристикам, указанным в п. 1.4. настоящего Договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

3.2. Срок гарантии по качеству Объекта долевого строительства составляет пять лет с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры (п. 5 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ).

3.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта по Объекту (п. 5.1 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ).

3.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.5. Стороны согласовали, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, полученное Застройщиком в установленном порядке.

#### **4. Права и обязанности сторон**

4.1. Права и обязанности Застройщика:

4.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, и в установленном порядке получить разрешение на его эксплуатацию.

4.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

4.1.3. В течение 6 (шесть) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и утверждения его в органах местного самоуправления, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи для оформления права собственности совместно с инструкцией по эксплуатации Квартиры, содержащей необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного ее использования, о сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.1.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.5. Передать Квартиру, соответствующую по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.

4.1.6. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проект строительства (проектную документацию) Объекта долевого строительства, без письменного согласия Участника долевого строительства, если такие изменения не затрагивают конструктивные (несущие) характеристики Объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома, в состав которого входит Объект.

Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, а, следовательно, и нарушением Договора, следующие изменения, проводимые без согласования с Участником долевого строительства:

- замена видов и типов оконных стеклопакетов, изменение проекта в части остекления балконов (лоджий);
- замена вида и типа входной двери;
- замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка;
- замена вида и типа отопительных приборов (системы отопления) в Квартире и в Доме;
- изменение цвета, материала наружной отделки фасадов Дома, элементов фасадной отделки и декора;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

4.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:

4.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные разделе 2 настоящего Договора.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

4.2.2. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче начать приемку Квартиры (в т.ч. произвести осмотр), а в течение 2 (двух) месяцев с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию лично принять от Застройщика по Акту приема-передачи оплаченную квартиру. Заключить договор на обслуживание Квартиры с Товариществом собственников жилья или управляющей организацией. Невыполнение в установленный срок на осмотр, а также не подписание в установленный срок Акта приема-передачи при отсутствии существенных замечаний к объекту долевого строительства, расценивается как уклонение от подписания Акта приема-передачи квартиры. В случае такого уклонения Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с содержанием предъявленного к приемке объекта долевого строительства.

4.2.3. С момента подписания Участником долевого строительства и Застройщиком Акта приема-передачи квартиры, Участник долевого строительства приобретает все права, и обязанности по использованию общего имущества многоквартирного дома, в том числе соответствующей части земельного участка, занятой Объектом, являющимся предметом настоящего договора, и необходимой для его использования.

4.2.4. По предъявлении эксплуатирующими организациями счетов на оказание коммунальных услуг по окончании строительства Объекта и передаче Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства, оплатить все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам.

4.2.5. С момента подписания Акта приема-передачи Квартиры до момента передачи Застройщиком Объекта эксплуатирующей организации оплатить все расходы по коммунальным услугам в кассу Застройщика.

4.2.6. В случае вселения Участника долевого строительства до момента регистрации права собственности на квартиру в Управление Росреестра по РС(Я), Участник долевого строительства несет, с момента подписания акта приема-передачи Квартиры, все бремя содержания квартиры: налог на имущество и затраты по жилищно-коммунальному содержанию этой квартиры (электроэнергия, природный газ, услуги телефонной связи и пр.), связанных с обслуживанием Квартиры. Выполнять отделочные работы и дооборудовать Квартиру Участник долевого строительства вправе только после подписания Акта приема-передачи Квартиры. Производить перепланировку в Квартире Участник вправе только после регистрации права собственности на Квартиру и оформления необходимых разрешительных документов на перепланировку.

4.2.7. Уведомить Застройщика в случае принятия решения об уступке права требования по настоящему Договору третьему лицу. Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в принятии уступки права требования по данному Договору на третье лицо, в случае неполной оплаты Цены Договора.

4.2.8. После подписания Акта приема-передачи квартиры в течение 30 (тридцати) календарных дней представить в Управление Росреестра по РС(Я) документы для регистрации своего права собственности на Квартиру.

4.2.9. Нессти все расходы по уплате государственных пошлин необходимых для регистрации настоящего договора в Управление Росреестра по РС(Я), получения технического паспорта на Квартиру в органах БТИ, регистрации права собственности на Квартиру, а также расходов, связанных с изменением, дополнением, расторжением Договора и уступкой прав требования по настоящему Договору.

4.2.10. После подписания настоящего Договора в течение 3 (трех) календарных дней представить в Управление Росреестра по РС(Я) документы для регистрации настоящего Договора.

4.2.11. Участник долевого строительства выражает свое согласие на:

- Производство работ по благоустройству территории после ввода Дома в эксплуатацию, в случае если такие работы не были окончены по причине погодных и/или иных неблагоприятных условий.
- Строительство в границах земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, иных объектов капитального строительства (в том числе: многоквартирных жилых домов, гаражей, распределительных подстанций, котельных, КНС, линейных объектов и т.д.)

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

- Уменьшение (увеличение) земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в случае необходимости выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;
- Прекращение права залога на участки, возникающие в процессе выделения, разделения, прирезки и т.д. земельного участка, обременяемого настоящим договором, за исключением залога земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;
- Сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) земельного участка, образовавшегося в результате разделения, выделения земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, за исключением земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;
- Последующий залог земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта;
- Смену залогодателя при регистрации линейных объектов (инженерных сетей на земельном участке, в том числе: инженерные сети, проложенные в железобетонном коллекторе; сети канализации; сети электроснабжения и прочие коммуникации) и внутриквартальных дорог;
- Установление и действие сервитута (права ограниченного пользования земельным участком, в границах которого осуществляется строительство Объекта) в соответствии с требованиями законов и/или иных нормативных правовых или нормативных актов органов государственной власти и/или органов местного самоуправления, в случаях необходимости обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, и не предусматривающего изъятия земельного участка.
- Стороны договорились, что изменение площади земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, не влечет изменения цены договора .

## **5. Ответственность сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные ФЗ 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» неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

5.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока (далее – просрочка) передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, предусмотренном ФЗ от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Обязанность Застройщика по оплате неустойки возникает с первого дня просрочки передачи Объекта.

5.4. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта (Квартиры) осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

5.5. Участник долевого строительства и Застройщик вправе в одностороннем или судебном порядке отказаться от исполнения Договора в случаях и на условиях, предусмотренных ФЗ 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».

5.6. В случае прекращения договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5. ФЗ № 214-ФЗ, также прекращается счет эскроу участника долевого строительства. Денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства на основании полученных уполномоченным банком в соответствии с ч. 9 ст. 15.5 ФЗ № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

## **6. Уступка прав по договору**

6.1. Участник долевого строительства вправе уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу только после полной уплаты им цены договора, а также только с письменного согласия Застройщика, т.к. на основании ст. 382, 385, 388 ГК РФ, ч.9 ст. 4, ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ личность Участника долевого строительства имеет существенное значение. При этом, в случае полной оплаты цены договора, Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в принятии уступки права требования по данному Договору на третье лицо, только в случае непредставления данных третьего лица, на которое осуществляется уступка, необходимых для надлежащего исполнения обязательств по договору, в т.ч. в соответствии со ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ.

6.2. Уступка Участником долевого строительства прав по настоящему Договору допускается до момента подписания сторонами Акта приема передачи квартиры.

6.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав. Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования со штампом уполномоченного органа должен быть передан Застройщику Участником долевого строительства или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору, в течение 7 (семи) календарных дней с момента регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

## **7. Прочие условия**

7.1. Застройщик несет риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до приемки её Участником долевого строительства по акту приема передачи. С момента подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, риск случайной гибели или повреждения Квартиры автоматически переходит на Участника долевого строительства.

7.2. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение соответствующего судебного органа с соблюдением правил подведомственности и подсудности.

Стороны устанавливают обязательный претензионный порядок урегулирования спора. В течение 30 дней со дня поступления рассматриваются только документы, поступившие в письменном виде. Претензии подаются через почту, заказными письмами с уведомлением о вручении. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий не предусмотрен.

При изменении реквизитов (адрес, № р/счета, телефонов и т.п.) любой из сторон, она обязана в течение 3(Трех) календарных дней известить в письменной форме другую сторону о произошедших изменениях. В случае несоблюдения данного требования Сторона, не известившая о смене своих данных, несет все неблагоприятные последствия и риски такого не извещения.

## **8. Обстоятельства непреодолимой силы (Форс - Мажор)**

8.1. Стороны настоящего Договора не несут ответственность, если надлежащее исполнение ими своих обязательств по Договору оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, к которым Стороны в частности относят: стихийные бедствия, чрезвычайные происшествия, забастовки, резкие температурные колебания, аварийные отключения воды, тепла, электроэнергии и т.п.

## **9. Срок действия, порядок изменения, расторжения договора**

9.1. Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Росреестра по РС(Я), вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств надлежащим образом.

9.2. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон. Изменения договора оформляются путем подписания сторонами соглашения в виде одного документа, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.3. При систематическом нарушении Участником долевого строительства сроков оплаты, в соответствии с п. 4, 5 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_



9.4. Настоящий Договор составлен в четырех экземплярах: для Застройщика, для Депонента, для органа государственной регистрации и для Эскроу-агента.

9.5. Участник долевого строительства с момента приемки законченного строительством Объекта и до оформления Квартиры в собственность оплачивает предоставленные коммунальные услуги.

Оплата производится по установленным нормам и тарифам. Если Участник долевого строительства самовольно осуществляет владение и пользование Квартирой до подписания акта о приемке дома, то за этот период Участник долевого строительства оплачивает стоимость коммунальных услуг по промышленным тарифам, а также несет риск случайной гибели Квартиры. Если Участник долевого строительства самовольно осуществляет владение и пользование Квартирой после ввода дома в эксплуатацию, но до подписания акта о приемке Объекта долевого строительства, то за этот период Участник долевого строительства оплачивает стоимость коммунальных услуг по установленным нормам и тарифам, а также несет риск случайной гибели Квартиры.

К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1 с планом создаваемого Объекта с указанием расположения Квартиры.

#### 10. Реквизиты и юридические адреса сторон

<b>Застройщик:</b>	<b>Участник долевого строительства</b>
Директор  _____ / _____ /	  _____ / _____ /

**Приложение № 1**

к Договору № \_\_\_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 года

Местонахождение Объекта: \_\_\_\_\_

План Объекта долевого строительства.

Расположение объекта долевого строительства на этаже строящегося многоквартирного дома.

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

**Индивидуальные условия Договора об открытии и обслуживании счета эскроу**

Город Якутск

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_

Подписывая настоящие Индивидуальные условия Договора об открытии и обслуживании счета эскроу (далее – Индивидуальные условия), мы:

\_\_\_\_\_, **ИНН** \_\_\_\_\_, именуемый далее Депонент, в лице \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, действующая на основании \_\_\_\_\_, и Общество с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем Бенефициар, в лице \_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_, предлагаем ПАО Сбербанк (далее – Эскроу-агент) заключить с нами Договор об открытии и обслуживании счета эскроу (далее – Договор) в качестве Эскроу-агента и просим открыть счет эскроу на следующих условиях:

1. Договор участия в долевом строительстве, для целей расчетов по которому открывается счет эскроу: № \_\_\_\_\_ (далее – Договор участия в долевом строительстве).
2. Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.
3. Срок и/или порядок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу определяется Договором участия в долевом строительстве.
4. Срок условного депонирования \_\_\_\_\_
5. Наименование объекта капитального строительства, в котором расположен Объект долевого строительства: \_\_\_\_\_<sup>1</sup>  
Номер разрешения на строительство № \_\_\_\_\_
6. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Депоненту: жилое помещение, условный номер: 3, назначение: квартира, этаж расположения: \_\_\_\_\_
7. Кредитный договор № \_\_\_\_\_, заключенный между Эскроу-агентом и Бенефициаром (при отсутствии кредитного договора, заключенного между Банком и Бенефициаром проставляются прочерки).
8. Реквизиты Бенефициара для перечисления денежных средств со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором: \_\_\_\_\_.
9. Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором: \_\_\_\_\_.
10. Бенефициар обязуется не позднее рабочего дня, следующим за днем регистрации Договора участия в долевом строительстве, предоставить Эскроу-агенту копию или оригинал зарегистрированного Договора участия в долевом строительстве.
11. Бенефициар обязуется не позднее даты подписания Индивидуальных условий предоставить Эскроу-агенту документы для идентификации Бенефициара и его представителя, если таковые не были предоставлены ранее.
12. Депонент обязуется предоставить Эскроу-агенту Заявление на открытие счета эскроу по форме Эскроу-агента, а также документы, необходимые для открытия счета эскроу.
13. Настоящим Бенефициар и Депонент подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор считается заключенным с момента открытия Эскроу-агентом счета эскроу.
14. Настоящие Индивидуальные условия составлены в 3 (трех) экземплярах, по одному экземпляру для Депонента, Бенефициара и Эскроу-агента.
15. В случае необходимости внесения изменений в Индивидуальные условия Депонент и Бенефициар направляют Эскроу-агенту письменное уведомление об этом. Указанное уведомление должно содержать перечень изменений и срок, в течение которого Депонент и Бенефициар обязуются

Застройщик \_\_\_\_\_ Участник долевого строительства \_\_\_\_\_

заклучить новые Индивидуальные условия. Новые Индивидуальные условия должны быть предоставлены Депонентом и Бенефициаром Эскроу агенту не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты их заключения, при этом дата заключения не может быть позднее срока, установленного в вышеуказанном письменном уведомлении. В случае, если Депонент и Бенефициар не предоставили Эскроу агенту в указанный срок новые Индивидуальные условия, обслуживание счета эскроу осуществляется Эскроу агентом в соответствии с настоящими Индивидуальными условиями.

16. Настоящим Депонент и Бенефициар в соответствии со ст. 428 ГК РФ присоединяются и акцептуют Договор, а также подтверждают, что согласны и полностью принимают его положения, в том числе с положения настоящих Индивидуальных условий.
17. Адрес Эскроу-агента для направления корреспонденции в рамках Договора<sup>2</sup>:  
– почтовые реквизиты \_\_\_\_\_;  
– электронная почта \_\_\_\_\_.
18. Реквизиты и подписи сторон:

<b>ДЕПОНЕНТ:</b>	<b>БЕНЕФИЦИАР:</b>
<i>подпись</i>	<i>подпись</i>

Индивидуальные условия Договора принял: \_\_\_\_\_  
(ФИО и подпись работника Банка)