

**ДОГОВОР № ДДУ-\_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Якутск

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Общества с ограниченной ответственностью «Агентство Прометей» **Соловаровой Натальи Александровны**, действующей на основании Устава, Агентского договора № 5 от 9 января 2018 года, Доверенности от 17 января 2018 г. № 14АА 1260415, удостоверенной Тартыевой Розалией Федоровной, нотариусом Якутского нотариального округа Республики Саха (Якутия), зарегистрированной в реестре за номером 14/41-н/14-2018-1-142, с одной стороны, и

**Гражданин (-ка)** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, а вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор (далее - Договор) о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

В настоящем Договоре следующие термины имеют следующие значения:

- *Договор* – означает настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома между Застройщиком и Участником долевого строительства, включающий все приложения и дополнения к нему.

- *Многоквартирный дом* – Многоквартирный жилой дом, имеющий характеристики определяемые в соответствии с Приложением №2 к Договору, расположенный по строительному адресу, указанному в п. 1.1. Договора.

- *Общее имущество в Многоквартирном доме* – имущество, которое будет принадлежать на праве общей долевой собственности Участникам долевого строительства, включающее в себя в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ: 1) помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, 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 данном доме оборудование (технические подвалы); 2) иные помещения в Многоквартирном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Многоквартирном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий; 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; 4) земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

- *Квартира* - жилое помещение определяемое в соответствии с Приложениями №2 и №3 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящее в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

- *Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, удостоверяющий выполнение строительства Многоквартирного дома в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство Многоквартирного дома, соответствие построенного Многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка, разрешенному использованию земельного участка и проектной документации, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

- *Разрешение на строительство Многоквартирного дома* – определенный Градостроительным кодексом Российской Федерации документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство Многоквартирного дома, который выдается Застройщику уполномоченным на то органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

- *Закон №214-ФЗ* – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 года №214-ФЗ.

- *Общая проектная площадь Квартиры* - сумма площадей всех частей Квартиры, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас.

- *Фактическая общая площадь Квартиры* – сумма площадей всех частей Квартиры, определенная по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями) до проведения отделочных работ, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, за исключением площади лоджий, балконов, террас.

- *Депонент*- в соответствии с положениями Закона 214-ФЗ является Участник долевого строительства по настоящему Договору

- *Депонируемая сумма* – равняется цене договора, согласованная Сторонами в пункте 4.1 Договора, вносимая Депонентом на Счет-эскроу, в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора и «Графиком платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

- *Эскроу-агент* - \_\_\_\_\_, фирменное наименование \_\_\_\_\_, лицензия на осуществление банковских операций от № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года, местонахождение: \_\_\_\_\_, кор/счет № \_\_\_\_\_ в ГУ Банка России по \_\_\_\_\_, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, почтовый адрес: \_\_\_\_\_, адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, телефон \_\_\_\_\_.

- *Бенефициар* - в соответствии с положениями Закона 214-ФЗ является Застройщик по настоящему Договору

- *Счет-эскроу* - счет эскроу, открываемый у Эскроу-агента по договору Счета-эскроу, для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем Счета-эскроу Депонента в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их перечисления Бенефициару, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом – **«Многоквартирный жилой дом №13 в жилом комплексе «Прометей» в 68 квартале г. Якутска»** по строительному адресу: **РС(Я) г. Якутск, Автодорожный округ, квартал «68», ул. К.Д. Уткина, з/у № 16/1** (далее по тексту – **«Многоквартирный дом»**) и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства жилое помещение - \_\_\_комнатную квартиру, **условный номер \_\_\_\_\_**, расположенную **в подъезде № \_\_\_\_\_** на \_\_\_\_\_этаже, тип \_\_\_\_\_, общей проектной площадью \_\_\_\_\_ **м2** (далее по тексту – **«Квартира»**), кроме того проектная площадь лоджии / балкона: \_\_\_\_\_ **м2** (без понижающего коэффициента) или \_\_\_\_\_ **м2** (с коэффициентом \_\_\_\_\_), а Участник долевого строительства обязуется уплатить установленную Договором цену и принять Квартиру по Акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.2. План Квартиры, расположение Квартиры в Многоквартирном доме, сведения о количестве и проектной площади частей Квартиры, а также сведения о Многоквартирном доме отражены схематично в Приложении № 2, которое прилагается к Договору и является его неотъемлемой частью.

Общая проектная площадь Квартиры, в том числе проектная площадь лоджии / балкона (при наличии), указанные в п. 1.1. Договора, подлежат уточнению после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома на основании полученных Застройщиком данных первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета.

1.3. Квартира передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем указанному в Приложении № 3 к Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.4. Застройщиком устанавливается Гарантийный срок на предъявление требований в связи с ненадлежащим качеством Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в ее состав, который составляет 5 (пять) лет и начинается исчисляться со дня передачи Участнику долевого строительства Квартиры по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Многоквартирного дома составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче.

Гарантийный срок материалов, оборудования у комплектующих предметов Квартиры, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

1.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа Квартиры или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Квартиры или входящих в его состав элементов отделки,

систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, в том числе прописанных в выданных Участнику долевого строительства предписаниях и инструкциях по эксплуатации;

- ненадлежащего ремонта Квартиры долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. В частности, Застройщик не будет нести ответственность за недостатки Квартиры и инженерного оборудования, входящего в его состав, если будет установлено, что Участник долевого строительства в течение гарантийного срока менял места прохождения стояков холодного водоснабжения, канализационных стояков, радиаторов отопления (если указанное инженерное оборудование предусмотрено Проектной документацией), производил перепланировку либо переустройство Квартиры без согласования этого с уполномоченными органами и проектными организациями, имеющими лицензию, заменял указанные стояки и радиаторы на другие, не предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, производил изменения в системе электроснабжения Квартиры, в т.ч. менял место расположения электрощитка без согласования с уполномоченными организациями, нарушил устройство и/или работу проектного приточного клапана.

1.6. В случае, если Квартира построена (создана) с отступлением от условий Договора, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика восстановления нарушенного права в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

1.7. Стороны договорились, что не является нарушением требований о качестве Квартиры и Многоквартирного дома и не считается существенным изменением проектной документации по строительству, а равно нарушением условий Договора, следующие изменения в Квартире и Многоквартирном доме (и, соответственно, в проектной документации), проводимые без согласования с Участником долевого строительства:

- замена видов и типов оконных стеклопакетов, изменений 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, газового оборудования в Квартире;
- изменение места расположения инженерных сетей;
- перепланировка мест общего пользования;
- создание в коридорах лестничных площадок тамбуров, либо, наоборот, их ликвидация,
- создание вентиляционных каналов и шахт в помещениях (частях) Квартиры, а также прокладки иных инженерных систем, которые будут выступать из стен и потолка и уменьшать площадь помещений (частей) Квартиры, при условии, что изменение общей фактической площади Объекта не превысит пределы, установленные в пункте 3.3. настоящего Договора;
- размещение в Квартире объектов согласно требованиям противопожарных норм (рукавов, вентиляей);
- появление или удаление дополнительных балконов, лоджий вне Квартиры Участника долевого строительства, появление или удаление козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома (при их наличии);
- появление или удаление сетей энергоснабжения на лестничных площадках/в местах прохода и проезда;
- изменение цвета, вида, и/или материала наружной отделки фасадов Многоквартирного дома, элементов фасадной отделки и декора, материалов утепления наружных стен;
- изменение проекта благоустройства прилегающей территории;
- повышение этажности Многоквартирного дома до 16 этажей;
- увеличение общей площади Многоквартирного дома;
- изменение, предусматривающее появление (удаление): козырьков парадных, пандусов, перил лестниц Многоквартирного дома; сетей электро-, тепло-, водоснабжения на лестничных площадках и т.д.

## **2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА.**

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации и Законом №214-ФЗ.

2.2. Право Застройщика на привлечение денежных средств для создания Многоквартирного дома подтверждается:

2.2.1. Разрешением на строительство № 14-RU14301000-1-2021 от 12.01.2021 г., выданным Окружной администрацией города Якутска.

2.2.2. Наличием зарегистрированного права Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, расположенный по адресу: РС(Я) г. Якутск, ул. К. Д. Уткина, з/у № 16/1, кадастровый номер 14:36:107035:4932 (далее по тексту - «Земельный участок»).

Участник долевого строительства уведомлен, что Земельный участок является предметом залога по договору \_\_\_\_\_ об ипотеке (залоге недвижимости) от \_\_\_\_\_ г. в пользу \_\_\_\_\_ (залогодержатель).

2.2.3. Проектной декларацией, размещенной в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.3. Привлечение денежных средств осуществляется Застройщиком путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ и условиями настоящего Договора.

### **3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА СТОРОН.**

3.1. После завершения строительства Многоквартирного дома и выполнения Участником долевого строительства всех условий Договора Участник долевого строительства получает Квартиру, указанную в п. 1.1. Договора, по Акту приема-передачи для оформления **в собственность**.

У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

3.2. Стороны договорились, что по результатам проведения инвентаризации уполномоченным лицом при подготовке технической документации Многоквартирного дома и Квартиры, необходимой для получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с требованиями законодательства, возможно изменение наименований лоджий и балконов, с соответствующим изменением понижающих коэффициентов, применяемых при расчетах приведенной площади лоджий (0,5) и балконов (0,3). Указанные изменения не являются недостатками Квартиры и/или отступлениями от условий Договора, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования, и потому не дают Участнику долевого строительства права требовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора.

3.3. Настоящим Стороны подтверждают и соглашаются с тем, что в связи с различием применяемых методик подсчета площадей, а также с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту, Фактическая площадь Квартиры, определенная кадастровым инженером по результатам обмера, может отличаться от Проектной площади Квартиры, указанной в договоре, и это не будет считаться нарушением условий настоящего Договора и существенным изменением размера Квартиры, при том, что такие отклонения не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Уточнение Фактической площади Квартиры и площадей помещений, входящих в ее состав, производится на основании данных обмера кадастровым инженером.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора и существенным изменением размера Квартиры отклонение фактической площади Квартиры, определенной кадастровым инженером по результатам обмера, от проектной площади Квартиры, в пределах 5% от проектной площади Квартиры. При этом изменение общей площади Квартиры в указанных пределах не является основанием для изменения Цены договора установленной Договором.

3.4. В связи с указанным в пункте 3.3. Договора Стороны допускают, что площадь отдельных помещений (частей), при их наличии, в Квартире может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений (частей), при их наличии, Квартира, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры) при условии, что общая фактическая площадь Квартиры не меняется, либо меняется в пределах, указанных в пункте 3.3. настоящего Договора.

3.5. При наличии в Многоквартирном доме встроенных нежилых помещений, являющихся отдельными объектами недвижимости и подлежащих передаче третьим лицам по отдельным договорам участия в долевом строительстве или по иным договорам, либо остающихся в собственности Застройщика, назначение таких нежилых помещений определяется Проектной Декларацией, оно может изменяться, что будет отражаться в изменениях, вносимых в Проектную Декларацию по правилам статьи 19 Федерального закона № 214-ФЗ.

3.6. Допускается создание в Многоквартирном доме без специального согласования с Участником долевого строительства (в том числе выделение из первоначально предусмотренных нежилых помещений, входящих в состав общего имущества) не предусмотренных первоначальной проектной документацией дополнительных нежилых помещений, которые также будут оставаться в составе общего имущества всех собственников помещений Многоквартирного дома по правилам статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, но будут иметь конкретное назначение, как то: колясочные, помещения эксплуатирующих служб для размещения диспетчеров, сантехников, электриков, касс для оплаты коммунальных услуг, а также технические помещения (для размещения, например, оборудования телефонизации Многоквартирного дома и т.п.) на первом и верхних технических этажах Дома (при наличии таковых по проекту). Допускается также сокращение числа технических помещений, или смена мест их расположения, и это не будет считаться нарушением настоящего Договора.

Действия и события, описанные в настоящем пункте, не будут считаться нарушением условий Договора о качестве Квартиры, существенным нарушением условий Договора, существенным изменением проектной документации, несогласованным изменением назначения общего имущества, встроенных нежилых помещений, влекущих ответственность Застройщика или основания для расторжения настоящего Договора с Участником долевого строительства в одностороннем порядке или в судебном порядке по правилам ст. 9 Федерального закона РФ № 214-ФЗ.

3.7. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает Застройщику согласие без дополнительного согласования с Участником долевого строительства вносить изменения и дополнения в проект строительства Многоквартирного дома (проектную документацию), касающиеся изменения назначения,

параметров и основных характеристик Многоквартирного дома, в т.ч.: вида, назначения, повышение этажности Многоквартирного дома до 16 этажей, увеличение общей площади Многоквартирного дома, перепланировка мест общего пользования, материала наружных стен и поэтажных перекрытий, класса энергоэффективности, сейсмостойкости, изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

О факте изменения Многоквартирного дома Застройщик информирует Участника долевого строительства путем внесения соответствующих изменений в Проектную декларацию с последующим размещением Проектной декларации в ЕИСЖС.

3.8. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на Общее имущество в Многоквартирном доме.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет государственную регистрацию своего права собственности на Квартиру. Застройщик вправе оказать Участнику долевого строительства услуги по государственной регистрации, что оформляется отдельным договором.

3.9. Застройщик гарантирует, что права на Квартиру, указанную в п.1.1. Договора, не находятся под залогом, арестом, не обременены другими способами, предусмотренными действующим законодательством РФ.

3.10. Стороны пришли к соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в п. 4.4. Договора ни при каких обстоятельствах не являются существенными изменения проектной документации строящегося Многоквартирного дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Квартире, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ, в т.ч.:

- изменения по результатам проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета наименований помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд;

- изменение проекта благоустройства прилегающей территории.

#### **4. РАЗМЕР, ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.**

4.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее – **Цена Договора**), определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей \_\_\_\_ копеек** за один квадратный метр **общей проектной площади Квартиры**, указанной в п. 1.1. Договора и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рубля 00 копеек, НДС не облагается.**

4.2. Цена Договора, а также сроки оплаты могут быть изменены только по обоюдному письменному соглашению Сторон.

4.3. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, в порядке и сроки, установленные Приложением № 1 «График платежей» к настоящему Договору.

4.4. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно увеличения или уменьшения других помещений Квартиры, а также фактическая площадь лоджий/балкона (при их наличии), могут отличаться от проектных площадей, указанных в п. 1.1. Договора, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

Отклонения фактической общей площади Квартиры (в пределах 5 % как в большую, так и меньшую сторону) считаются Сторонами допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Квартиры и существенным изменением размеров Квартиры).

Если в результате проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактическая общая площадь Квартиры будет отклоняться от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения не более чем на 5 % от проектной площади, как в большую, так и меньшую сторону, изменение Цены Договора не производится.

Работы по отделке Квартиры и установке внутреннего оборудования в Квартире осуществляются после проведения первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета фактической общей площади Квартиры, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами (организациями).

В случае отклонения фактической общей площади Квартиры от общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего Договора, в сторону уменьшения или увеличения более чем на 5 % от проектной площади Участник долевого строительства доплачивает Застройщику либо Застройщик выплачивает Участнику долевого строительства стоимость разницы между общей проектной площадью Квартиры и фактической общей площадью Квартиры исходя из расчета стоимости за один квадратный метр общей проектной площади Квартиры, указанной в п. 4.1. Договора

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей балконов / лоджий (при наличии) по данным первичного технического учета и (или) технической инвентаризации и (или) кадастрового учета от соответствующей площади, указанной в п. 1.1. настоящего Договора. Общая площадь Квартиры понимается согласно Жилищному кодексу РФ без учета площадей балконов / лоджий (при наличии).

4.5. В случае изменения Цены Договора, в соответствии с п. 4.4. Договора, Стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к Договору.

4.6. Расходы, связанные с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Квартиру, в рамках Договора не учитываются. Соответствующие расходы Участник долевого строительства несет самостоятельно и за свой счет.

4.7. Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, в т.ч. неустоек предусмотренных Законом № 214-ФЗ и Договором. Указанные санкции в цену настоящего Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

## **5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ.**

5.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче в срок не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия Квартиры, установленного настоящим Договором.

Сообщение направляется любым из следующих способов:

- заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении;
- с нарочным (курьерской доставкой). В этом случае факт получения документа должен подтверждаться распиской, которая содержит наименование документа и дату его получения, а также фамилию, инициалы и подпись лица, получившего данный документ;
- по факсимильной связи, электронной почте, путем оповещения мессенджера Whats App, СМС-оповещения или иным способом связи при условии, что он позволяет достоверно установить, от кого исходило сообщение и кому оно адресовано;

5.2. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика, указанное в п. 5.1. и п. 5.7. Договора, обязан принять Квартиру в срок, указанный в уведомлении.

5.3. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Квартиры, указанный в п. 6.2.3. Договора, если уведомление о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры будет направлено по почте Участнику долевого строительства в установленный срок (о чем свидетельствует дата отправки на оттиске почтового штемпеля), а Участник долевого строительства получил указанное уведомление Застройщика по истечении срока передачи Квартиры, указанного в п. 6.2.3. Договора.

5.4. Участник долевого строительства имеет право отказаться от приёма Квартиры и подписания Акта приема-передачи Квартиры в случае, несоответствия качества передаваемой Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению ее качества, которые делают Квартиру непригодной для предусмотренного Договором использования. Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

5.5. В течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства и о готовности Квартиры к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Квартиры и совершить одно из следующих действий: принять Квартиру, путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи, либо, в случае обнаружения при осмотре Квартиры несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком.

После устранения перечисленных в Акте осмотра объекта (квартиры) дефектов Участник долевого строительства обязан принять Квартиру в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления. Участник долевого строительства не имеет права отказаться от приемки Объекта, если все указанные в Акте осмотра объекта (квартиры) недостатки были устранены.

При этом, Стороны, применяя по аналогии правила п.п. 2 и 3 ст. 720 Гражданского кодекса РФ, соглашаются, что Участник долевого строительства лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые не были выявлены им при приёме Квартиры и/или не были зафиксированы в Акте осмотра объекта (квартиры), и лишается права в последующем отказываться от приёма Квартиры со ссылкой на новые недостатки, не зафиксированные ранее в Акте осмотра объекта (квартиры).

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Квартиры, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры.

5.6. Если Участник долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Квартиры и о готовности Квартиры к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.5.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Многоквартирного дома за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 5.5. настоящего Договора.

5.7. Застройщик вправе не передавать, а Участник долевого строительства не вправе требовать передачи ему Квартиры по Акту приема-передачи, до момента полного исполнения Участником долевого строительства

обязательств по оплате Цены Договора. При этом, Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Квартиры, какие-либо санкции, в т.ч. неустойки в отношении Застройщика применяться не будут.

В данном случае, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности исполнить свои обязательства по передаче Квартиры в срок не позднее 1 (одного) месяца с момента фактического исполнения Участником долевого строительства данных обязательств, путем направления уведомления по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по адресу, указанному в Договоре либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.8. Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и, соответственно, является доказательством соответствия Квартиры строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

5.9. При указании Участником долевого строительства неверных данных, в т.ч. при открытии счета эскроу, делающих невозможным по завершению строительства и вводу в эксплуатацию многоквартирного дома раскрытие счета-эскроу в пользу Застройщика, Застройщик имеет право не передавать квартиру до момента устранения Участником долевого строительства обстоятельств, делающих невозможным раскрытие счета-эскроу.

## 6. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

### 6.1. Обязанности Участника долевого строительства:

6.1.1. Участник долевого строительства обязан уплатить Цену Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) в размере, порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Договора и «Графиком платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору).

6.1.2. Участник долевого строительства обязан осуществить приемку Квартиры в порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора.

6.1.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается в порядке, установленном действующим законодательством. Замена Участника долевого строительства в Договоре считается состоявшейся с момента государственной регистрации уступки прав по Договору в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

Участник долевого строительства имеет право уступить свои права по настоящему Договору третьим лицам только после полной уплаты цены Договора или уступить свои права по настоящему Договору одновременно с переводом долга третьим лицам исключительно с письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства согласовать сделку по уступке прав требования по Договору с одновременным переводом долга третьему лицу. При заключении договора уступки прав Участник долевого строительства **обязан предусмотреть в договоре уступки прав условие о предоставлении Застройщику 1 (одного) экземпляра оригинала договора и после государственной регистрации передать его Застройщику.**

6.1.4. Услуга по оформлению соглашения о замене стороны в Договоре или Договора об уступке прав (цессии) по Договору оказывается ООО «Агентство Прометей» за дополнительную плату в размере 1 % (Одного процента) от Цены Договора установленной п.4.1 настоящего Договора, которую вправе вносить как Участник долевого строительства, так и лицо, принимающее права и обязанности Участника долевого строительства. Плата за услугу вносится в кассу ООО «Агентство Прометей» наличными денежными средствами или перечислением на расчетный счет ООО «Агентство Прометей» до выдачи Участнику долевого строительства подготовленного ООО «Агентство Прометей» соглашения о замене стороны или Договора об уступке прав (цессии) по Договору и подписания его Участником долевого строительства и лицом, принимающим права и обязанности по Договору. Застройщик подписывает справку о полной оплате по Договору и/или дает согласие на уступку после оплаты Участником долевого строительства соответствующей услуги ООО «Агентству Прометей».

Все действия для совершения регистрации замены Участника долевого строительства обязан производить Участник долевого строительства (или лицо, принимающее права и обязанности Дольщика) самостоятельно, за свой счёт, уплачивая пошлину и неся иные расходы.

6.1.5. Участник долевого строительства обязан в пятнадцатидневный срок с момента изменения своих данных, указанных в разделе 12 настоящего Договора, письменно уведомить об этом Застройщика.

6.1.6. Участник долевого строительства обязуется по требованию Застройщика своевременно совершать необходимые юридические действия, связанные с подготовкой к оформлению передачи Квартиры.

6.1.7. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

6.1.8. До получения Квартиры по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, переустройство, возведение межкомнатных (внутриквартирных) перегородок, пробивка ниш, проемов и т.д.), а также не производить в Квартире и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад здания и его элементы, общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.1.9. В целях осуществления Застройщиком всех необходимых действий, связанных с регистрацией Договора, его изменений в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, к моменту подписания Договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику требуемые действующим законодательством документы, в том числе: квитанцию об оплате государственной пошлины.

6.1.10. К моменту подписания настоящего Договора зарезервировать Счет-эскроу у Эскроу-агента и предоставить номер Счета-эскроу Застройщику, необходимого для целей исполнения Сторонами настоящего Договора.

6.1.11. В течение 1 (одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора заключить трехсторонний договор на счет эскроу с Эскроу-агентом и Застройщиком, необходимого для целей исполнения Сторонами настоящего Договора, на следующих условиях:

Депонентом по счету эскроу будет являться Участник долевого строительства;

Бенефициаром по счету эскроу будет являться Застройщик;

Депонируемая сумма равняется Цене Договора.

Срок условного депонирования: по «\_\_» \_\_\_\_ 202\_\_ г. включительно.

6.1.12. Участник долевого строительства обязуется нести расходы на содержание Квартиры и Общего имущества Многоквартирного дома с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры, в том числе Участник долевого строительства вправе заключить с управляющей компанией, осуществляющей управление и эксплуатацию Многоквартирного дома, договора по управлению и технической эксплуатации.

## **6.2. Обязанности Застройщика:**

6.2.1. Застройщик обязан осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить получение Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

6.2.2. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры по Акту приема-передачи в порядке, указанном в разделе 5 Договора.

6.2.3. Предполагаемый срок окончания строительства Многоквартирного дома: «01» августа 2023 года. Указанный срок может быть увеличен или уменьшен Застройщиком в пределах срока разрешения на строительство.

Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства в соответствии со статьей 190 Гражданского кодекса РФ определяется периодом времени:

срок начала передачи – через 20 (двадцать) календарных дней с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии надлежащего выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору;

срок завершения передачи – по истечении 6 (шести) календарных месяцев с даты начала передачи Квартиры.

Застройщик имеет право досрочно, в любое время после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, осуществить передачу Квартиры Участнику долевого строительства, о чём Застройщик обязуется уведомить Участника долевого строительства, при условии исполнения Участником долевого строительства обязательств, установленных настоящим Договором. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки Квартиры.

6.2.4. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. Застройщик и Участник долевого строительства несут ответственность за исполнение условий настоящего Договора в соответствии с Законом №214-ФЗ.

7.2. В случае нарушения установленного «Графиком платежей» срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 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.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, за исключением случаев, установленных п.п. 5.6.-5.7. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

7.4. Все штрафы неустойки пени, предусмотренные условиями Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику за счет собственных денежных средств.

## **8. ДЕЙСТВИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

8.1. Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного и надлежащего исполнения Сторонами всех обязательств по настоящему Договору.

Действия по регистрации настоящего Договора от имени Участника долевого строительства вправе осуществить Застройщик, в соответствии с п. 6.1.9. настоящего Договора, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по открытию аккредитива и поступлению денежных средств на счет покрытия аккредитива с соблюдением условий, указанных в п. 1.1 «Графика платежей» (Приложение № 1 к

настоящему Договору), заключения Участником долевого строительства договора счета эскроу, согласно п. 6.1.11 Договора и предоставления Застройщику документов, согласно п. 6.1.9 Договора.

Если Участник долевого строительства не выполнил действия в установленный п. 1.1. «Графика платежей» (Приложение № 1 к настоящему Договору) и п. 6.1.11 Договора срок и/или в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора не предоставил Застройщику (а в случае дистанционного подписания Договора не направил в адрес Застройщика) документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора или предоставил такие документы не в полном объеме, указанные действия расцениваются Сторонами как отказ Участника долевого строительства от намерения заключить настоящий Договор без составления каких-либо соглашений (документов) со следующего календарного дня после истечения установленного срока. В этом случае, Застройщик вправе заключить (и зарегистрировать) аналогичный договор на Квартиру, с любым третьим лицом. Обязательства Сторон по заключению и регистрации Договора прекращаются.

Застройщик вправе отказать Участнику долевого строительства в согласовании изменения срока выполнения п. 1.1. «Графика платежей».

8.2. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

8.2.1. Неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Квартиры на два месяца;

8.2.2. Существенного нарушения требований к качеству Квартиры;

8.2.3. В иных установленных федеральным законом и Законом №214-ФЗ случаях.

8.3. Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке в случае надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательства перед Участником долевого строительства и соответствия Застройщика предусмотренным Законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику.

8.4. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае нарушения Участником долевого строительства срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем двух месяцев, установленного «Графиком платежей».

8.5. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным Договором, Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.6. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства не имеет права требовать от Застройщика передачи ему Квартиры.

8.7. При расторжении Договора независимо от причин возврата денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора путем перечисления их на Счет-эскроу у Эскроу-агента, возврат денежных средств производится Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства предоставленный Участником долевого строительства Эскроу-агенту.

## **9. ФОРС-МАЖОР.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами непреодолимой силы, т.е. событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными способами. К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, забастовки.

При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

10.1. Все дополнения и приложения к Договору действительны, в случае их составления в письменном виде и подписания обеими Сторонами.

10.2. Во всем, не предусмотренном Договором, Стороны руководствуются законодательством РФ.

10.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, решаются Сторонами путем переговоров либо в судебном порядке. Срок для ответа на письменные претензии Участника долевого строительства устанавливается не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты поступления Застройщику указанной претензии. Застройщик вправе обратиться в суд по истечении 20 (двадцати) календарных дней с момента направления претензии Участнику долевого строительства.

10.4. В случае если Стороны не известили друг друга об изменении своих реквизитов (наименований, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, по которым им можно осуществлять отправку корреспонденции и уведомлений, предусмотренных Договором, банковских реквизитов), то уведомление, отправленное по адресу, указанному в Договоре, считается отправленным надлежащим образом, а действия Сторон по исполнению Договора считаются совершенными надлежащим образом.

10.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику:

- на осуществление Застройщиком и/или привлеченными им третьими лицами реконструкции, демонтажа, строительства, кроме Многоквартирного дома, иных объектов недвижимости, расположенных на Земельном участке;
- на частичный или полный демонтаж (снос) строений, сооружений, расположенных на Земельном участке, необходимый для осуществления строительства Многоквартирного дома;
- на изменение характеристик Земельного участка без предварительного уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства;
- на последующее (до и/или после ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию) изменение границ Земельного участка, когда такое изменение связано с разделом Земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Многоквартирным домом, а также на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на совершение любых иных действий, связанных с межеванием (размежеванием), разделом, объединением, перераспределением, выделом Земельного участка;
- на уточнение границ Земельного участка и/или изменение площади Земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета Земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Земельного участка, на внесение любых изменений в Единый государственный реестр недвижимости, в том числе связанных с кадастровым учетом Земельного участка, прекращение права собственности на Земельный участок в связи с его разделом, объединением, перераспределением, выделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ;
- на строительство в границах Земельного участка кроме Многоквартирного дома иных других объектов капитального строительства (в том числе многоквартирных жилых домов, гаражей, распределительных подстанций, котельных, КНС, линейных объектов и т.д.);
- на образование из Земельного участка нового(ых) земельного(ых) участка(ов) путем раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела земельного(ых) участка(ов) из Земельного участка; на получение Застройщиком градостроительного плана вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов); на осуществление архитектурно-строительного проектирования в границах вновь образованного(ых) земельного(ых) участка(ов); на выполнение всех необходимых в соответствии с законодательством РФ действий (включая, но не ограничиваясь, разработку и получение всех необходимых документов, согласований и разрешений) для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на получение разрешения на ввод в эксплуатацию построенных объектов капитального строительства на вновь образованном(ых) земельном(ых) участке(ах); на установление и сокращение отступов от границ Земельного(ых) участка(ов) до стен зданий, строений, сооружений, расположенных на данном(ых) участке(ах) и(или) смежном(ых) с ним(и) Земельном(ых) участке(ах), минимально до 0 м.; на постановку построенных объектов капитального строительства на кадастровый учет; на передачу любым третьим лицам в пользование на основании договора безвозмездного пользования или договора аренды Земельного(ых) участка(ов), частей Земельного(ых) участка(ов); на продажу Земельного(ых) участка(ов), образованного(ых) в результате раздела и/или объединения и/или перераспределения и/или выдела; на продажу, на выполнение работ по постановке Многоквартирного дома по завершению строительства на кадастровый учет как всего одновременно, так и по частям;
- на раздел, выдел, перераспределение, объединение Земельного участка в период действия настоящего Договора, в соответствии с требованиями ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, с последующим оформлением прав Застройщика на вновь образованные земельные участки;
- на изменение/уменьшение предмета залога (права аренды Земельного участка) в связи с предстоящим разделом, объединением, перераспределением, выделом, межеванием (размежеванием) Земельного участка и образованием земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного дома; на уменьшение Земельного участка, в том числе до границ земельного участка фактически занимаемого Многоквартирным домом (по внешним границам фундамента Многоквартирного дома) в связи с необходимостью разделения, выдела, перераспределения и т.д. Земельного участка;
- на прекращение залога земельных участков (или прекращение залога права аренды либо субаренды земельных участков), образовавшихся в результате раздела, выдела, перераспределения, объединения и т.д. Земельного участка, не занятых под строительство Многоквартирного дома. Участник долевого строительства соглашается с тем, что с момента постановки на кадастровый учет земельного участка, необходимого для строительства и последующей эксплуатации Многоквартирного дома, и государственной регистрации права собственности на данный земельный участок, у Участника долевого строительства возникает право залога на право аренды земельного участка в соответствии со ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ, одновременно с этим Участник долевого строительства выражает свое согласие на прекращение залога на земельные участки, образованные после раздела, выдела, перераспределения, объединения Земельного участка, и не занятые под строительство Дома, и, что эти участки не будут находиться в залоге у Участника долевого строительства в соответствии со ст.13 Федерального закона №214-ФЗ;
- на изменение вида разрешенного использования Земельного участка, вновь образованных земельных участков, на которых не находится Многоквартирный дом;

- на сдачу в аренду (в т.ч. в бессрочную), продажу, безвозмездную передачу или иной способ возмездного или безвозмездного отчуждения (распоряжения) или обременения земельных участков, образованных в результате раздела, выдела, перераспределения, объединения и т.д. Земельного участка, на которых не находится создаваемый Многоквартирный дом;

- последующий залог Земельного участка (или права аренды либо субаренды Земельного участка), на котором осуществляется строительство (расположен) Многоквартирный дом;

- передачу в залог Земельного участка или прав аренды (субаренды) Земельного участка в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами, в том числе по договорам участия в долевом строительстве, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на данном Земельном участке;

- в случае, если на Земельном участке осуществляется строительство объектов электросетевого хозяйства в соответствии с техническими условиями, выданными организацией-поставщиком энергоресурсов, для электроснабжения Многоквартирного дома, земельный участок, на котором размещен объект движимого или недвижимого имущества электросетевого хозяйства, подлежит выделу и передаче компании, собственнику объекта движимого или недвижимого имущества электросетевого хозяйства.

В целях осуществления Застройщиком действий, указанных в настоящем пункте, в случае необходимости Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику нотариально заверенное согласие/заявление либо доверенность с полномочиями, необходимыми для осуществления Застройщиком и/или собственником земельного участка (арендодателем) указанных действий.

10.6. Участник долевого строительства соглашается с тем, что раздел, выдел, перераспределение, объединение Земельного участка не является существенным изменением Проектной Документации или характеристик Многоквартирного дома и/или Квартиры и не влияет на объем его прав и обязанностей по Договору, и получение согласия Участника долевого строительства на указанные действия в какой-либо иной форме не требуется. Стороны договорились, что изменение площади Земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, не влечет изменение цены Договора.

10.7. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в соответствии с ч. 7 ст. 13 Федерального закона №214 Застройщик вправе передать права на Земельный участок и/или участки, образованные в результате раздела, выдела, перераспределения, объединения Земельного участка, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед банком по возврату кредита на строительство Многоквартирного дома, при условии получения от банка согласия на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 ст. 15 Федерального закона №214 и согласия на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном ч. 8 ст. 13 Федерального закона № 214.

10.8. Застройщик для выполнения действий, указанных в п. 10.5. Договора, самостоятельно проводит работы по межеванию Земельного участка, постановке на кадастровый учет, государственной регистрации прав на образованные земельные участки после раздела, выдела, перераспределения, объединения Земельного участка.

10.9. Участник долевого строительства выражает согласие на возможность определения Застройщиком в период строительства Многоквартирного дома и после его ввода в эксплуатацию порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка.

10.10. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в районе расположения Многоквартирного дома, в т.ч. после ввода его в эксплуатацию и передачи Квартиры могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ

10.11. Стороны установили, что Участник долевого строительства настоящим дает Застройщику безусловное и безотзывное согласие на осуществление Застройщиком своих прав по использованию и распоряжению по усмотрению Застройщика принадлежащими ему на праве собственности объектами недвижимости, расположенными на Земельном участке на момент заключения Договора.

Указанное в настоящем пункте согласие Участника долевого строительства включает в себя его безусловное и безотзывное согласие на использование Застройщиком данных объектов в предпринимательской деятельности, в том числе в аренду и предоставление третьим лицам прав владения и пользования объектами, передачу прав на данные объекты полностью или частично третьим лицам на возмездной или безвозмездной основе, передачу их в ипотеку (залог), распоряжение правами на данные объекты недвижимости иным образом, демонтаж (снос) указанных в настоящем пункте объектов недвижимости, кадастровый учет и государственную регистрацию любых изменений характеристик, прав и ограничений (обременений), в том числе аренды, ипотеки, прекращения кадастрового учета и государственной регистрации прав, а также на любые иные действия с данными объектами недвижимости по усмотрению Застройщика.

Указанное в настоящем пункте согласие Участника долевого строительства не может быть отозвано последним полностью или частично.

Участник долевого строительства заверяет и гарантирует, что он осведомлен о наличии данных объектов недвижимости на Земельном участке на момент заключения настоящего договора и о намерениях Застройщика осуществить их поэтапный демонтаж (снос) в целях строительства на Земельном участке Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости.

10.12. В связи с тем, что Застройщиком осуществляется строительство наружных инженерных сетей водоотведения, создаваемых непосредственно для обслуживания Многоквартирного дома, в целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого

строительства уведомлен и дает свое согласие на передачу участникам долевого строительства в общую долевую собственность, как Общее имущество, в рамках статьи 36 ЖК РФ, наружных инженерных сетей водоотведения в границах от наружной стены Многоквартирного дома до первого приемного колодца от выпуска из Многоквартирного дома в соответствии с актами разграничения балансовой принадлежности.

10.13. В целях надлежащего содержания и эксплуатации Многоквартирного дома после окончания его строительства, Участник долевого строительства дает свое согласие и поручает Застройщику осуществить в соответствии с актами разграничения балансовой и/или эксплуатационной принадлежности комплекс мероприятий, направленных на передачу части сетей ресурсоснабжающим организациям в границах от общего домового прибора учета или первого фланца первой задвижки до наружной стены Многоквартирного дома.

10.14. Участник долевого строительства дает свое согласие передать наружные инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных ресурсоснабжающих организаций, оказывающих услуги по передаче энергоресурсов и (или) их поставке, вне зависимости от его обязательств, принятых по договорам на технологическое присоединение Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, а также сетям связи, телефонизации и иным инженерным сетям.

10.15. Участник долевого строительства дает свое согласие на совершение Застройщиком действий по внесению изменений в проектную документацию, в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством РФ, при условии, что данные изменения не являются существенными.

При этом стороны пришли к соглашению, что под существенными изменениями проектной документацией сторонами понимаются такие изменения, которые приводят к ухудшению качества объекта долевого строительства и делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

О факте внесения изменений в проектную документацию, Участник долевого строительства информируется путем внесения соответствующих изменений в установленные сроки в проектную декларацию, размещаемую в ЕИСЖС.

10.16. Участник долевого строительства дает свое согласие на обработку своих персональных данных в соответствии с ФЗ № 152-ФЗ «О персональных данных» и на условиях, изложенных в приложении №4 к настоящему Договору.

10.17. Участник долевого строительства подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Квартиры, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ.

Приложение № 1 – график платежей

Приложение № 2 – план Квартиры

Приложение № 3 – состояние Квартиры

Приложение № 4 – согласие на обработку персональных данных

## 12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «Прометей»**

677008, г. Якутск, ул. Чехова, д. 35

Тел/факс (4112) 40-30-98

ОГРН 1021401051528

ИНН/КПП 1435101278/143501001

Р/с 40702810900420000524

Ф-л Банка ГПБ (АО) «Дальневосточный»

Кор.счет 30101810105070000886

БИК 040507886

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**В лице Директора Общества с ограниченной ответственностью «Агентство Прометей», действующего на основании Устава, Агентского договора № 5 от 9 января 2018 года и Доверенности от 17.01.2018 г. № 14/41/-н/14-2018-1-142**

**Директор**

\_\_\_\_\_ **Соловарова Н.А.**

## **ВАРИАНТ-1**

### **График платежей**

1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.1 настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

1.1. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора Участник долевого строительства открывает безотзывный (депонированный) покрытый аккредитив, исполняемый без акцепта на сумму в размере \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ (далее по тексту - Исполняющий банк) со следующими условиями покрытия и оплаты:

**Срок действия аккредитива и предоставления документов по раскрытию аккредитива:** 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты открытия аккредитива;

**Необходимость подтверждения:** без подтверждения.

**Дополнительные условия :** частичная оплата не предусмотрена

**Условием исполнения аккредитива является предоставление следующих документов:**

оригинала (копии) настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, либо скан-копии настоящего Договора, зарегистрированного органом, осуществляющим государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, направленной Застройщиком по поручению Участника долевого строительства по электронной почте с адреса электронной почты с доменным именем \_\_\_\_\_ (эл.адрес Застройщика);

**Порядок исполнения аккредитива:**

в течение одного рабочего дня, при предоставлении в Исполняющий банк не позднее окончания срока действия аккредитива вышеуказанных документов, путем перечисления суммы денежных средств на Счет-эскроу № \_\_\_\_\_, открытый Участником долевого строительства (депонентом) у Эскроу-агента, на условиях согласно п. 6.1.11 Договора.

1.2. В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на Счет-эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты: \_\_\_\_\_ (эл.адрес Эскроу-агента):

- сканированную копию настоящего Договора с отметкой многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг о создании электронного образа документа без штампа о его государственной регистрации и сканированную копию выписки из ЕГРН на земельный участок, содержащей информацию о регистрации настоящего Договора;

**либо**

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

1.3. В случае возникновения у Исполняющего банка сомнений в подлинности документов, предоставляемых для оплаты по аккредитиву (исполнения аккредитива), Участник долевого строительства обязан подтвердить Исполняющему банку возможность совершения платежа по аккредитиву не позднее 1 (одного) рабочего дня после получения соответствующего запроса.

1.4. По требованию Застройщика, Участник долевого строительства в течение двух календарных дней обязан предоставить Застройщику оригинал документа, подтверждающий открытие аккредитива и поступление денежных средств на счет покрытия аккредитива с соблюдением условий, указанных в п. 1.1 настоящего Графика платежей.

1.5. Участник долевого строительства не вправе выполнять обязательства по внесению денежных средств на счет покрытия аккредитива после истечения срока, указанного в п. 1.1 настоящего Графика платежей, без письменного согласования изменения данного срока с Застройщиком, и несет все риски неблагоприятных последствий таких действий.

1.6. В случае невыплаты Исполняющим банком на Счет-эскроу суммы, указанной в п. 1.1. настоящего Графика платежей (в том числе в результате закрытия аккредитива, отказ банка в исполнении аккредитива, отказ банка в принятии документов на раскрытие аккредитива, отзыв лицензии банка и т.п.), Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату указанной суммы в течение 10 (десяти) календарных дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика, путем перечисления денежных средств на Счет-эскроу. Настоящий пункт применяется при условии государственной регистрации настоящего Договора.

1.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за квартиру, усл. ном. [●], НДС не облагается».

1.8. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на Счет-эскроу.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

#### ВАРИАНТ-2

#### График платежей

1. Участник долевого строительства производит оплату Цены Договора, указанной в п.4.1 настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

1.1. Сумма Цены Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств.

Сумма Цена Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, предоставляемых \_\_\_\_\_, в соответствии с Кредитным договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, путем перечисления указанной суммы на специальный эскроу-счет.

1.2. Денежные средства в сумме указанной в п.1.1 настоящего Графика платежей в течение \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора Участник долевого строительства обязуется внести в счет уплаты Цены Договора на на Счет-эскроу № \_\_\_\_\_, открытый Участником долевого строительства (депонентом) у Эскроу-агента, на условиях согласно п. 6.1.11 Договора для учета и блокирования денежных средств, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и Эскроу-агентом.

1.3. В целях подтверждения возможности внесения депонируемой суммы на Счет-эскроу Застройщик вправе направить Эскроу-агенту на адрес электронной почты:

- сканированную копию настоящего Договора с отметкой многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг о создании электронного образа документа без штампа о его государственной регистрации и сканированную копию выписки из ЕГРН на земельный участок, содержащей информацию о регистрации настоящего Договора;

либо

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

1.4. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № [●] участия в долевом стр-ве от [●] г. за квартиру, усл. ном. [●], НДС не облагается».

1.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Счет-эскроу.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**ПЛАН КВАРТИРЫ**  
Условный номер \_\_\_\_\_

1. Наименование и количество частей помещений, входящих в состав Квартиры:

- 1 - коридор проектной площадью \_\_\_\_ кв.м.
- 1 - Кухня проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м.
- 1 – лоджия/балкон проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м.
- 1 - Комната проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м.
- 1 - Комната проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м.
- 1 - санузел проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м.

2. План квартиры определяет расположение квартиры относительно других объектов на этаже и относительно жилого дома. Расположение дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования в квартире указаны ориентировочно, фактическое их местоположение и размеры могут быть уточнены Застройщиком в результате проведения строительных работ в соответствии с проектной документацией. Размещение мебели, сантехнического оборудования и других приборов справочное и не входит в комплектацию квартиры.

3. Сведения о Многоквартирном доме:

- Вид и назначение: ЖИЛОЙ
- Этажность (надземных): 9
- Количество этажей: 9, в том числе подземных: 0
- Проектная общая площадь: 13 856,96 кв.м.
- Материал наружных стен: Бетонный блок
- Материал поэтажных перекрытий: Монолитный железобетон
- Класс энергоэффективности: С
- Класс сейсмостойкости: 6 баллов

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

### СОСТОЯНИЕ КВАРТИРЫ

По окончании строительства Многоквартирного дома, в соответствии с условиями настоящего Договора Квартира передается Участнику долевого строительства без отделки в следующем техническом состоянии:

#### Квартира без чистовой отделки

1. Потолки – монолитная конструкция.
2. Стены – штукатурка (кроме дверных межкомнатных откосов).
3. Полы – цементная стяжка.
4. Окна и балконная дверь – стеклопакеты (согласно проекту).
5. Входные двери - металлические.
6. Балконы и/или лоджии –витражное остекление с металлическим ограждением (согласно проекта).
7. Установка радиаторов.
8. Водоснабжение – магистральные стояки холодного водоснабжения без разводки по Объекту, с установкой запорных кранов, без приобретения и установки окончанных устройств (смесителей) и подводки к ним, с полотенцесушителем и установкой счетчиков холодной воды.
9. Канализация – магистральные стояки с заглушками в санузлах, без приобретения, установки и подключения окончанных устройств (ванна, унитаз, умывальник, мойка и пр. сантехники) и подводки к ним.
10. Газоснабжение – без установки газовой плиты, с установкой газового котла и счетчика;
11. Система отопления – автономное квартирное отопление от газового котла. Система отопления заполнена этиленгликолем (токсично).
12. Электроснабжение - подводка сетей по площади, с установкой электросчетчика, без установки лампочек, плафонов и светильников.
13. Вентиляция – естественная.
14. Телевидение, телефонизация - подводка сетей по площади.
15. Видеонаблюдение, видеодомофон.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена за счет внутренней отделки помещений, что не является основанием для изменения цены договора.

Стороны пришли к соглашению, что материалы и оборудование внутренней отделки определяются Застройщиком по своему усмотрению.

#### ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_.)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_.)

### **Согласие на обработку персональных данных**

1. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие на обработку его персональных данных (в том числе, персональные данные Участника долевого строительства, содержащиеся в реквизитах настоящего Договора: фамилия, имя, отчество (в том числе предыдущие фамилии, имена и (или) отчества в случае их изменения); число, месяц, год рождения; место рождения; сведения о гражданстве (подданстве); вид, серия, номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи, наименование органа, выдавшего его; адрес и дата регистрации по месту жительства (месту пребывания), адрес фактического проживания; номера рабочих, домашних и мобильных телефонов, электронная почта или сведения о других способах связи; реквизиты свидетельства обязательного пенсионного страхования; идентификационный номер налогоплательщика; реквизиты свидетельства о браке; сведения о семейном положении, составе семьи; банковские реквизиты и реквизиты документов об оплате; данные об Участнике долевого строительства, которые станут известны Застройщику в ходе исполнения настоящего Договора; иная общедоступная информация о Участнике долевого строительства, а также следующим Операторам: \_\_\_\_\_, иным аффилированным лицам Операторов.

2. В рамках обработки персональных данных Застройщик, а также Операторы, вправе осуществлять сбор, запись, систематизацию, накопление, анализ, использование, извлечение, распространение, в том числе и трансграничную передачу, получение, обработку, хранение, уточнение (обновление, изменение), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных Участника долевого строительства путем ведения баз данных автоматизированным, неавтоматизированным способом в целях:

- заключения и исполнения гражданско-правовых договоров;
- осуществления управления многоквартирным домом (автостоянками), квартиру (помещение, парковочное место), право собственности в котором приобретается после ввода его в эксплуатацию в соответствии с п.14 ст. 161 Жилищного кодекса РФ до момента выбора способа управления многоквартирным домом собственниками квартир;
- оказания консультационно-информационных услуг, клиентской поддержки;
- обработки запросов, заявлений, обращений, полученных от субъектов персональных данных в устном, письменном виде, почтой по электронной почте, по факсу, коммуникации в целях, связанных с обработкой и выполнением указанных запросов;
- организации личного кабинета;
- продвижения товаров и услуг;
- проведения электронных или SMS опросов;
- контроля маркетинговых акций;
- контроля качества услуг, оказываемых Обществом;
- для внутренней статистики.

3. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам в целях, указанных в п. 2 настоящего Согласия и в целях исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в том числе и в рекламных целях, использовать любые средства связи, в том числе: интернет; сообщений на адрес электронной почты; коротких текстовых сообщений (SMS) и мультимедийных сообщений (MMS) на номер телефона; а также посредством использования информационно-коммуникационных сервисов, таких как Viber, WhatsApp и тому подобных; телефонных звонков.

4. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику и Операторам объединять персональные данные в информационную систему персональных данных и обрабатывать персональные данные Участника долевого строительства, с помощью средств автоматизации либо без использования средств автоматизации, а также с помощью иных программных средств, специально разработанных по поручению Застройщика и Операторов. Используемые способы обработки, включая, но не ограничиваясь: уточнение данных об Участнике долевого строительства (посредством почтовой связи, электронной почты, телефонной связи (включая мобильную связь), факсимильной связи, сети Интернет), сегментация информационной базы по заданным критериям, периодические контакты с Участником долевого строительства посредством телефонной связи (включая мобильную связь), посредством электронной почты или сети Интернет.

5. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком, а также от имени Операторов о том, что предполагаемыми пользователями персональных данных являются работники Застройщика/Операторов (а также лица, привлеченные на условиях гражданско-правового договора).

6. Настоящее согласие на обработку персональных данных Участника долевого строительства действует до момента его отзыва в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных».

7. Настоящим Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о том, что:

7.1. Требование об исключении или исправлении (дополнении) неверных или неполных персональных данных, а также об отзыве настоящего согласия может быть направлено в виде соответствующего письменного заявления заказным письмом с описью вложения по почтовому адресу Застройщика и Операторов. Заявление должно содержать ФИО, телефон и E-mail заявителя, а также дату составления заявления и собственноручную подпись заявителя.

7.2. По требованию Участника долевого строительства в период действия настоящего Договора Застройщик и иные операторы персональных данных, указанные в настоящем Договоре, в тридцатидневный срок с даты получения письменного запроса от Участника долевого строительства должны предоставить Участнику долевого строительства данные о наличии либо отсутствии у них персональной информации об Участнике долевого строительства и условиях ее использования.

"\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. \_\_\_\_\_