

ДОГОВОР № ____-Д
участия в долевом строительстве

г. Мариуполь

« ____ » _____ 202 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ВЕРТИКАЛЬ НР-1» (сокращенно - ООО «СЗ «ВЕРТИКАЛЬ НР-1») (ИНН 9310014722, ОГРН 1249300011795), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального Директора Галичева Александра Григорьевича действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин (ка) РФ _____, _____ года рождения, пол – _____, место рождения: _____, паспорт: _____ № _____, код подразделения: _____, выдан _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, СНИЛС: _____, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, далее совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности «**Сторона**», 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» (далее по тексту договора - ФЗ № 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту именуется «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект недвижимости: «**Многоквартирный жилой дом по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, городской округ Мариуполь, город Мариуполь, проспект Тульский, земельный участок 158 Д**» (далее по тексту - Дом или Объект) общей площадью 12240,03 кв.м. с количеством этажей 13-16 (переменная этажность); количеством квартир - 175 шт., площадь жилых помещений 9472,68 кв.м. и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства в составе Дома Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в предусмотренный Договором срок и принять Объект долевого строительства.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании Разрешения на строительство, выданного Администрацией городского округа Мариуполь Донецкой Народной республики № 93-37-032-2025 от 21.03.2025 года.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 29/2024 от 11.12.2024 г., заключенного между Администрацией городского округа Мариуполь и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ООО «СЗ «ВЕРТИКАЛЬ НР-1», с видом разрешенного использования земельного участка – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), кадастровый номер **93:37:0010311:1756**, категория земель населенных пунктов. Проектная декларация опубликована на сайтах: <https://наш.дом.рф/>, ID дома: 66225.

1.3. Основные характеристики Дома:

Многоквартирный жилой дом по адресу: ДНР, г. Мариуполь, пр. Тульский, 158Д			
Общая площадь (кв.м)	12240,03	Площадь участка (кв.м)	5421
Количество этажей (шт.)	13-16	Высота (м)	51
Количество подземных этажей (шт.)	1	Вместимость (чел.)	287
Площадь застройки (кв.м)	1236,29	Количество квартир	175
Сейсмостойкость	6	Класс энергоэффективности	A++
Иные показатели:	Этажность – 13-16; общая площадь квартир (без коэффициента) – 9759,65 кв.м; площадь балконов- 573,95 кв.м.; площадь жилых помещений 9472,68 кв.м., места общего пользования -2480,38 кв.м., материал наружных стен и каркас жилого дома – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и другие); материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.		

1.4. Основные характеристики Объекта (далее - «Объект») по настоящему договору является: жилое помещение – квартира

Номер Объекта согласно проекту	
Общая приведенная площадь Объекта (сумма общей площади Объекта (с коэффициентом 1) и площади лоджии/балкона/веранды/террасы (с понижающими коэффициентами 0,3/0,5 соответственно), кв.м.	
Общая площадь Объекта (площадь всех частей помещений, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий, балконов, веранд и террас), согласно проекту, кв.м.	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Этаж	
секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты №1, кв.м.	
Площадь комнаты №2, кв.м.	
Площадь кухни/кухонной зоны, кв.м.	
Площадь ванны, кв.м.	
Площадь санузла, кв.м.	
Площадь прихожей, кв.м.	
Площадь лоджии (балкона) №1 согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 кв.м.	

Перечень технических характеристик Объекта указан в Приложении № 2 к настоящему Договору, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Наличие элементов внутренней отделки и элементов комплектации указаны в проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф/> (далее по тексту именуется «Проектная декларация»).

Качество и характеристики построенного Дома и Объекта долевого строительства должны соответствовать обязательным требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавших на момент прохождения экспертизы проектной документации. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о том, что полный текст негосударственной экспертизы Объекта находится в открытом для ознакомления доступе, на сайте жк-левобережный.рф и <https://наш.дом.рф/>, ID дома: 66225 в связи с чем, Участник долевого строительства имеет возможность получить полную, исчерпывающую информацию о требованиях к строительству и эксплуатации Дома и Объекта долевого строительства, и о качественных характеристиках, которым будут соответствовать построенный Дом и Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что ввиду вышеизложенных особенностей строительства Дома, в соответствии со ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, все претензии в отношении качества построенного Дома и переданного Участнику Объекта долевого строительства могут быть предъявлены только по основаниям несоответствия их качества требованиям обязательным требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавших на момент прохождения экспертизы проектной документации.

1.6. Расположение частей Объекта (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов (либо частей нежилого помещения в случае, если Объектом по Договору является нежилое помещение) по отношению друг к другу, местоположение Объекта на этаже Дома указано на «Плане объекта долевого строительства», являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

1.7. Фактический номер, характеристики Объекта, в том числе указанные в пунктах 1.3.-1.4. настоящего Договора площади жилых, вспомогательных помещений, лоджий и пр., могут быть уточнены после окончания строительства (создания) Дома. Уточнение площадей Объекта производится после ввода Дома в эксплуатацию на основании данных технического плана Дома по

результатам обмеров, произведенных органами, осуществляющими кадастровую деятельность. Указанное изменение характеристик по факту окончания строительства не является изменением условий Договора. Такие расхождения не признаются Сторонами изменением условий договора, приведшим к ухудшению качества Объекта, либо недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим договором использования. Окончательные площади Объекта указываются в Передаточном акте, подписываемом Сторонами при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

Не является нарушением требований к качеству в течение всего срока строительства изменение перепланировки Объекта, а также изменение площади какой-либо комнаты или помещения по сравнению с указанной в настоящем Договоре проектной площади за счет обратного изменения площади другой комнаты или помещения, при условии, что изменения площади допустимы в соответствии с п. 1.8 Договора.

1.8. Стороны определили, что допустимым изменением общей площади Объекта (указывается для жилых помещений) либо площади Объекта является изменение в размере 5% (пять процентов) и менее от общей площади (площади) Объекта, указанной в пункте 1.4. настоящего Договора. Изменение общей площади Объекта в указанных в настоящем пункте пределах не дает право Участнику долевого строительства требовать расторжения Договора в судебном порядке на основании п. 2 ч. 1.1. ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

1.9. Право собственности Участника долевого строительства на Объект возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.10. Состав общего имущества Дома, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации.

1.11. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома, проектной документацией Дома. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося жилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ.

1.12. Застройщик имеет право изменить проектную документацию строящихся многоквартирных жилых домов, а также произвести изменения в многоквартирных жилых домах при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Жилой дом может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Жилого дома может быть увеличена или уменьшена. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта, не считаются недостатком. Участник долевого строительства признает, что выбор им Объекта долевого строительства осуществлен с учетом информации, содержащейся в настоящем пункте.

1.13. Застройщик заверяет и гарантирует, что права требования на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц.

1.14. Объект приобретается Участником долевого строительства для использования в качестве жилого помещения, без права использования в качестве нежилого помещения или нужд промышленного характера.

1.15. Элементы планировочных решений, отделки и оборудования, используемые в рекламных материалах Застройщика для визуализации Дома и квартир, могут отличаться от фактически примененных в строительстве Дома и квартир элементов. Указанное возможное расхождение не является нарушением условий настоящего Договора и не может быть основанием для претензий Участника долевого строительства к качеству либо для замечаний по недостаткам Объекта.

1.16. Все участники долевого строительства в отношении Объекта вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 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» (далее – «Закон об участии в долевом строительстве»).

2. Цена договора

Размер денежных средств (далее по тексту - цена Договора), подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта составляет: _____ (_____) рублей _____ копеек РФ, исходя из стоимости одного квадратного метра Объекта, равной _____ (_____) рублей 00 копеек и Общей приведенной площади Объекта, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, с учетом площади балконов (лоджий), рассчитываемой с коэффициентом 0,3 (0,5).

В случае расхождения после ввода в эксплуатацию Дома проектной и фактической площади Объекта (по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства), за исключением площади балконов (лоджий), более чем на 3% (три процента), Стороны обязуются произвести перерасчет в следующем порядке:

В случае увеличения общей площади Объекта, за исключением площади балконов (лоджий), по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, по сравнению с общей площадью без учета балконов (лоджий) Объекта, указанной в п. 1.4. настоящего Договора более чем на 3% (три процента), Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения - Уведомления об этом, но, в любом случае, не позднее даты подписания Передаточного акта, произвести доплату Застройщику за указанную разницу (3% и более) исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения настоящего Договора.

В случае уменьшения общей площади Объекта, за исключением площади балконов (лоджий), по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, по сравнению с общей площадью без учета балконов (лоджий) Объекта, указанной в п. 1.4. настоящего Договора более чем на 3% (три процента), Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу (от 3% и более), исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения настоящего Договора. Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Участника долевого строительства соответствующего заявления.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного Дома для расчетов не принимается.

Если в результате строительства будет получена экономия, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта, она признается дополнительным вознаграждением Застройщика и остается в распоряжении Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он покрывается за счет средств Застройщика.

2.1.1. Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику цену Договора в рублях путем перечисления на специальный эскроу-счет (п. 2.2. настоящего Договора), после государственной регистрации Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в следующем порядке:

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере: **00,00 () рублей 00 копеек**,

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств в течении пяти рабочих дней на счет эскроу но не позднее: .

В случае применения порядка расчетов платежными поручениями: ИПОТЕКА

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком _____, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____), адрес местонахождения Банка: _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____ (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора осуществляется в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу не позднее ____ (____) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора и регистрации залога прав требования в силу закона в пользу Банка.

В случае электронной регистрации договора дополнительно указывается следующий абзац:

Условием перечисления кредитных средств, предоставляемых Банком на оплату цены договора, является предоставление Застройщиком Банку электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

В случае применения АФР:

Оплата Цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком _____, являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____), адрес местонахождения Банка: _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____ (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

Оплата Цены договора производится в безналичной форме с использованием аккредитива как формы безналичных расчетов. Участник долевого строительства в срок до _____ открывает документарный, безотзывный, покрытый (депонированный), безакцептный аккредитив в Банке _____.

Срок действия аккредитива: ____ (____) календарных дней с даты открытия аккредитива.

Банк-эмитент и Исполняющий банк – Банк _____ (публичное акционерное общество), Филиал _____ Банка _____ (ПАО) в _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____;

Получателем средств по аккредитиву является Участник долевого строительства.

Условие оплаты аккредитива: без акцепта, частичные платежи по аккредитиву не разрешены.

Способ исполнения аккредитива: путем платежа по предъявлении документов, предусмотренных условиями аккредитива.

Редакция условий исполнения аккредитива в случае обычной регистрации договора:

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк одновременно следующих документов: оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка и оригинала (или скан-копии) настоящего Договора с отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора.

Редакция условий исполнения аккредитива в случае электронной регистрации договора:

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком, исполняющий банк одновременно следующих документов: электронного образа настоящего Договора и электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

Редакция условий исполнения аккредитива «комбинированная» (для обычной и электронной регистрации):

Условием исполнения аккредитива является предоставление Застройщиком в Исполняющий банк оригинала (или скан-копии) выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка с одновременным предоставлением оригинала (или скан-копии) настоящего Договора с отметкой регистрирующего органа или многофункционального центра по предоставлению государственных и муниципальных услуг о переводе Договора в форму

электронного образа документа с указанием даты, фамилии и инициалов, и подписи государственного регистратора или электронного образа настоящего Договора с одновременным предоставлением электронной выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона прав требования по настоящему Договору в пользу Банка, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

При использовании СБР:

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере ____ руб. (Сумма прописью), любым способом, не противоречащим действующему законодательству Российской Федерации на счет эскроу не позднее XX (XXXX) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Оплата цены Договора производится за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере _____ (_____) рублей РФ и кредитных средств в размере _____ (_____) рублей РФ, предоставляемых Банком _____ (публичное акционерное общество), являющегося кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № _____), адрес местонахождения Банка: _____, почтовый адрес: _____, к/с _____ в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК _____, ИНН _____ (именуемый в дальнейшем «Банк»), согласно Кредитному договору № _____ от «__» _____ года, заключенному в городе _____ между _____ (ФИО Заемщика по Кредитному договору) и Банком (далее – «Кредитный договор»).

2.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора на специальный эскроу-счет, открываемый для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Банк ПСБ» (ПАО «Банк ПСБ») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; адрес места нахождения: Российская Федерация 150003, г. Ярославль, ул. Республиканская, д. 16, адрес электронной почты: escrow@psbank.ru., номер телефона 8(495) 787-33-33 .

Депонент: Участник Долевого строительства: _____;

Бенефициар: ООО «СЗ «ВЕРТИКАЛЬ НР-1» (ИНН 9310014722, ОГРН 1249300011795);

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве): _____ (_____) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств на счете эскроу: до 21 ноября 2026 г.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу производится в порядке, предусмотренном п. 2.1.1. настоящего Договора.

Застройщик бронирует счет эскроу направляя на почту: escrow@psbank.ru проект ДДУ.

Участник в любом отделении ПАО «Банк ПСБ» получает Договор-Заявление об открытии счета Эскроу.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по ДОГОВОР № ____ -Д участия в долевом строительстве многоквартирного дома от _____.202_ г. за жилое пом. усл. ном. № _____, НДС не облагается».

Реквизиты банковского счета Бенефициара, на который будут перечислены денежные средства с эскроу-счета после завершения строительства и выполнения требований, предусмотренных договором банковского счета (эскроу-счета), указаны в разделе 9 настоящего Договора или будут сообщены письменно Бенефициаром Банку после завершения строительства.

Участник обязуется уведомлять Эскроу-агента обо всех изменениях настоящего Договора в письменном виде в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Эскроу-агента соответствующего письма с уведомлением о вручении.

Депонент поручает Бенефициару (предоставляет полномочия) передать Банку ПАО «Банк ПСБ», Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, о заключении Договора счета эскроу.

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

2.4. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору, а также расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему, по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе, нотариальные расходы, по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект, по оформлению прочих документов, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

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

2.6. Факт внесения денежных средств от Участника долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, как в полном объеме, так и частично, подтверждается платежным поручением об оплате и/или другими документами, формы которых используются для проведения расчетов на территории Российской Федерации, с указанием соответствующей цели платежа.

2.7. Оплата по настоящему Договору способом, не предусмотренным Договором, является ненадлежащим исполнением обязанности Должником по оплате цены Договора, и Застройщиком не принимается.

В случае, если оплата по настоящему Договору будет произведена Участником долевого строительства способом, не предусмотренным условиями настоящего Договора (в том числе, но не исключительно: перечисление денежных средств на расчетный счет Застройщика, перечисление денежных средств третьим лицом, не являющимся Участником долевого строительства, иное перечисление денежных средств в целях исполнения Договора, осуществленное с нарушением порядка, установленного настоящим пунктом Договора), Участник долевого строительства обязуется бесспорно компенсировать Застройщику все возникшие затраты (банковские комиссии, сборы, иные платежи, пени), связанные с возвратом таких денежных средств Участнику долевого строительства, при этом Застройщик оставляет за собой право удержать сумму понесенных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

2.8. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п. 5.2 ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ.

2.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, исполнения иных финансовых обязательств по настоящему договору и приема Объекта по Передаточному акту (в том числе, с момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта).

2.10. В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства.

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства после подписания Передаточного акта Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права

собственности Участника долевого строительства и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

2.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора, исполнения иных финансовых обязательств по настоящему договору и приема Объекта по Передаточному акту (в том числе, с момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта).

3. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства

3.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию – **не позднее 21 ноября 2026 года**.

Застройщик вправе осуществить указанные в настоящем пункте мероприятия и ранее установленного срока. В таком случае Участник долевого строительства обязан принять Объект также досрочно в порядке, установленном настоящим разделом Договора.

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту (далее по тексту - Передаточный акт). В Передаточном акте указываются дата передачи Объекта, основные характеристики Объекта, а также иная информация по усмотрению Сторон. К Передаточному акту или иному документу о передаче Объекта прилагается инструкция по эксплуатации Объекта, которая является неотъемлемой частью Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

В случае, если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Передача Объекта осуществляется в течении шести месяцев, но не позднее **20 мая 2027 года** после ввода в эксплуатацию жилого дома. Данный срок передачи Объекта для всех участников долевого строительства является единым.

3.2. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности Объекта к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) дней со дня получения указанного сообщения, если иной срок не указан в уведомлении Застройщика о готовности исполнить обязательства по передаче Объекта.

3.3. При наличии у Участника долевого строительства замечаний по недостаткам Объекта, не являющихся существенными и не препятствующими использовать Объект по назначению, Стороны одновременно с подписанием Передаточного акта подписывают Акт осмотра в отношении недостатков Объекта с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний к Объекту. В случае обоснованности таких замечаний, недостатки должны быть устранены Застройщиком в срок 30 (тридцать) рабочих дней.

3.4. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию Объекта в срок, установленный пунктами 3.2. - 3.4. настоящего Договора, а также при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта (включая, но не ограничиваясь: отказ от подписания Передаточного акта без мотивированного отказа; отказ от подписания Передаточного акта с отказом от приемки, который признан Застройщиком необоснованным; неявка на подписание Передаточного акта по окончании строительства Объекта; неявка на подписание Передаточного акта после устранения недостатков Объекта), Застройщик, в порядке, предусмотренном ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику долевого строительства (далее по тексту – односторонний передаточный акт). При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего передаточного акта или иного документа о передаче Объекта.

3.5. Участник долевого строительства самостоятельно несет затраты на содержание общего имущества Дома и Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства с момента подписания Передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта о передаче Объекта (пункт 3.5. настоящего Договора).

3.6. Участник долевого строительства осведомлён о том, что в случае невозможности вручения Участнику долевого строительства почтового сообщения с уведомлением Застройщика о передаче Объекта ввиду отсутствия Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику в связи с отказом Участника долевого строительства от его получения, для Участника долевого строительства существует риск быть неосведомлённым о составлении одностороннего передаточного акта и о прекращении обязательств Застройщика по передаче Объекта.

3.7. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект в случае неоплаты (неполной оплаты) Участником долевого строительства цены Договора. При этом срок, в течение которого Объект не был передан Участнику долевого строительства по вышеуказанной причине, просрочкой Застройщика не является.

3.8. В случае, указанном в п. 3.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все затраты по обеспечению Объекта энергоресурсами, затраты по эксплуатации и по техническому и коммунальному обслуживанию многоквартирного Дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, возникшие у Застройщика, начиная с даты составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.9. С момента передачи Объекта по Передаточному акту Участнику долевого строительства (в том числе, с момента составления Застройщиком одностороннего передаточного акта согласно п. 3.5. настоящего Договора) риск случайной гибели/случайного повреждения Объекта несет Участник долевого строительства.

3.10. Право собственности Участника долевого строительства на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.11. С момента передачи Объекта по Передаточному акту Участнику долевого строительства право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), заключенного Застройщиком с уполномоченным банком для строительства Дома, не распространяется на Объект. Возникший на основании такого договора залог земельного участка (при наличии такого договора) с момента передачи Участнику долевого строительства Объекта, построенного в Доме на данном Земельном участке, прекращается.

3.12. В случае принятия государственными органами нормативно-правовых актов, устанавливающих иной порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства, Стороны при передаче Объекта руководствуются такими нормативно-правовыми актами.

4. Гарантийный срок на Объект

4.1. Объект должен соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством РФ.

4.2. В случае если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика безвозмездного устранения возникшего недостатка в срок, согласованный в настоящем Договоре, либо обратиться с иными требованиями, установленными законом. Стороны установили, что согласованный срок устранения возникших

недостатков составляет не менее 60 (шестидесяти) рабочих дней, при этом Застройщик имеет право устранить недостатки досрочно. Более длительный срок устранения недостатков должен быть определен в случае, если недостаток не может быть устранен в согласованный в настоящем договоре срок по причинам, не зависящим от Застройщика, а именно, характер недостатка; последовательность технологического процесса устранения недостатка; действия Участника долевого строительства, не позволяющие устранить недостаток в срок и т.д.

4.3. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.4. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 3 (три) года или 1096 (одна тысяча девятьсот шесть) календарных дней. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства по Передаточному акту либо со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта о передаче Объекта (пункт 3.5. настоящего Договора).

4.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года или 1096 (одна тысяча девятьсот шесть) календарных дней. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта либо проектной документацией на Дом (Объект).

4.6. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ в Объекте и входящих в ее состав элементов отделки составляет: 366 (триста шестьдесят шесть) календарных дней 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня, следующего за днем подписания Сторонами (уполномоченными представителями обеих Сторон) Передаточного акта или одностороннего передаточного акта, составленного Застройщиком в одностороннем порядке согласно условиям настоящего Договора и действующего законодательства РФ.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 или входящих 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Участник долевого строительства осведомлен, что в процессе эксплуатации Объекта возможно образование дефектов, возникающих в результате нормальной эксплуатации, в том числе, вследствие усадки Дома. Такие дефекты не являются строительными недостатками.

4.8. Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что работы по озеленению и благоустройству прилегающей территории в границах земельного участка, будут выполнены Застройщиком в первый сезонный период с момента завершения строительства Объекта.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения Участником долевого строительства установленных Договором сроков внесения платежей, Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном ФЗ № 214-ФЗ.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объектов, Участник долевого строительства имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном ФЗ № 214-ФЗ.

5.4. Все штрафы, неустойки и компенсации, предусмотренные законодательством и (или) настоящим Договором, Участник долевого строительства обязан выплачивать Застройщику не позднее 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования, если иные сроки не установлены законом или не оговорены настоящим Договором.

5.5. Застройщик имеет право удержать суммы штрафов, неустоек и компенсаций, предусмотренных законодательством и (или) настоящим Договором, из любых платежей, подлежащих выплате Участнику долевого строительства.

6. Особые условия

6.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления одностороннего передаточного акта в порядке, определенном пунктом 3.5. настоящего Договора).

6.2. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

6.3. Участник долевого строительства обязан присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика, указанный в разделе 9 настоящего Договора, для оформления документов.

6.4. Участник долевого строительства не вправе без согласования с Застройщиком изменять планировку Объекта долевого строительства (переносить внутренние перегородки, проемы в несущих стенах, изменять проектное положение сантехнических разводов и стояков, схемы электроразводки и т.п.), производить изменения фасада Дома, замены конструкций и назначения помещений, то есть, совершать действия, которые в соответствии с действующим законодательством РФ являются незаконной перепланировкой или переоборудованием и производить какие-либо работы по отделке и установке внутреннего оборудования до приемки Квартиры.

Стороны согласовали, что в случае осуществления Участником долевого строительства любых указанных в настоящем пункте Договора действий, гарантийный срок, указанный в разделе 4 настоящего Договора, не действует в отношении Объекта.

Участник долевого строительства проинформирован, что в случае проведения перепланировки или переоборудования ему может быть отказано в государственной регистрации права собственности на Объект. При этом Участник долевого строительства несет все затраты по приведению Объекта в прежний вид, а также возмещает в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика. В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника долевого строительства на их проведение не требуется.

6.5. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Дома, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения указанного пункта, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством, в том числе, по восстановлению целостности поврежденных элементов фасада, а также по устранению негативных последствий, возникших в результате произведенных работ.

6.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в Передаточном акте при передаче Объекта Участнику долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию.

6.7. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, назначения обособленных нежилых помещений, за исключением Объекта, являющегося предметом настоящего Договора.

6.8. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

6.9. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией. Землепользование частью земельного участка, занятого сетями инженерно-технического обеспечения и необходимого для обслуживания сетей, осуществляется специализированной (эксплуатирующей) организацией на безвозмездной основе. Сети наружного электроосвещения в

границах земельного участка Дома являются общим имуществом многоквартирного Дома и передаются на содержание и обслуживание управляющей организации.

6.10. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего передаточного акта о передаче Объекта) обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта, оплаты коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Дома, переходят к Участнику долевого строительства пропорционально его доле.

6.11. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 ФЗ № 214-ФЗ), Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для подписания Передаточного акта и до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего передаточного акта.

7. Расторжение Договора

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем внесудебном порядке либо по решению суда в случаях, определенных законодательством РФ.

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пунктом 4.2. настоящего Договора;

3) в иных случаях, установленных ФЗ № 214-ФЗ.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным ФЗ № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных ФЗ № 214-ФЗ.

7.5. Просрочка Участником долевого строительства внесения платежа Застройщику более чем на два месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора и расторжения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке.

7.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора 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. Прочие условия

8.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным регистрирующим органом и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

8.2. Стороны обязаны осуществить подготовку и сдачу в уполномоченный регистрирующий орган всех документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке, за исключением случаев иного порядка изменения условий Договора, предусмотренных действующим законодательством РФ и условиями настоящего Договора. В соответствии с п. 3 ст. 433 Гражданского кодекса РФ дополнительные соглашения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, имеют юридическую силу и являются обязательными для Сторон с момента их подписания. Отсутствие государственной регистрации таких дополнительных соглашений не является основанием для признания их незаключенными.

8.4. Участник долевого строительства вправе осуществить уступку прав требований по настоящему Договору без письменного согласия Застройщика исключительно при условии 100% оплаты Цены Объекта. Участник долевого строительства обязан зарегистрировать договор уступки в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и передать Застройщику экземпляр зарегистрированного договора в срок 5 (пять) календарных дней с даты его регистрации. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику подлинник документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

Участник долевого строительства обязуется не передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору (в том числе в порядке уступки), не отчуждать, не обременять, в том числе, в последующий залог, каким-либо иными обязательствами, не реализовывать Объект долевого строительства, не осуществлять перепланировку/переустройство Объекта долевого строительства без предварительного письменного согласия Залогодержателя.

Участник долевого строительства обязан предоставить Залогодержателю копию договора (соглашения) об уступке прав требования по настоящему Договору третьему лицу и выписку из ЕГРН, подтверждающую государственную регистрацию уступки в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации уступки. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

Новому участнику долевого строительства необходимо обратиться к Эскроу-агенту.

8.5. Все юридически значимые сообщения и уведомления, связанные с исполнением настоящего Договора, считаются направленными Сторонами надлежащим образом, если направление осуществлено одним из следующих способов:

- ✓ Участником долевого строительства – заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по юридическому адресу Застройщика, указанном в разделе 9 настоящего Договора, либо нарочно, путем вручения под расписку уполномоченному представителю Застройщика;

- ✓ Застройщиком - заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу места жительства Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре, либо нарочно, путем вручения под расписку Участнику долевого строительства (либо его уполномоченному представителю), либо по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в разделе 9 настоящего Договора, либо SMS-сообщением на номер телефона Участника долевого строительства, указанного в разделе 9 настоящего Договора.

8.6. В случае, если в период действия настоящего Договора у Участника долевого строительства изменяются указанные в настоящем Договоре реквизиты (в том числе, адрес места жительства, адрес регистрации), банковские реквизиты, адрес электронной почты, номер телефона, а также любые иные сведения о Стороне, указанные в Договоре, Участник долевого строительства обязан не позднее трех рабочих дней с момента изменений письменно сообщить о таких изменениях Застройщику и указать актуальные сведения. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения им юридически значимых сообщений и уведомлений Застройщика, которые будут считаться направленными надлежащим образом и доставленными.

Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается в Едином государственном реестре юридических лиц, в Единой информационной системе жилищного строительства и (или) на официальном сайте Застройщика в срок и порядке, установленном законодательством РФ.

8.7. Участник долевого строительства признает обязательную силу юридически значимых сообщений и уведомлений Застройщика, в том числе, в части гарантийных обязательств, полученных Участником долевого строительства на указанный в настоящем Договоре адрес электронной почты и номер телефона (в виде SMS-сообщения), и обязуется в течение одного рабочего дня письменно уведомлять Застройщика обо всех случаях взлома (иного несанкционированного доступа)

электронной почты, хищения или утери телефона. В отсутствие такого уведомления, направленное Застройщиком юридически значимое сообщение или уведомление признается надлежащим, а Участник долевого строительства лишается права ссылаться на неполучение данного сообщения или уведомления по вышеуказанным обстоятельствам.

8.8. По вопросам, не урегулированным настоящим Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

8.9. Участник долевого строительства подтверждает, что настоящий Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, настоящий Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, настоящий Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

8.10. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (включая, но не ограничиваясь: фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, место рождения, сведения о семейном положении, номер телефона, адрес электронной почты, индивидуальный номер налогоплательщика, номер СНИЛС, банковские реквизиты, иные), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект, надлежащей эксплуатации Дома, оказания коммунальных услуг, проведения общих собраний собственников помещений в Доме, обеспечения потребностей, связанных с проживанием Участника долевого строительства в Доме, соблюдения законов и иных нормативных правовых актов. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе, органам государственной (муниципальной) власти, контрагентам Застройщика, Эскроу-агенту и иным третьим лицам, при необходимости. Перечень персональных данных, на обработку которых дается согласие Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; дата рождения; место рождения; адрес регистрации по месту жительства (по месту пребывания) и (или) адрес фактического места жительства (места нахождения); гражданство; семейное положение; пол; номер контактного телефона; адрес электронной почты; идентификационный номер налогоплательщика; все данные о приобретаемом Объекте; паспортные данные: вид документа; серия и номер документа; орган, выдавший документ; наименование; код-подразделения; дата выдачи документа; номер СНИЛС; банковские реквизиты; Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку его персональных данных путем подачи письменного заявления Застройщику. Согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных действует бессрочно.

Я, _____,
полностью ознакомлен с содержанием данного пункта Договора и выражаю полное согласие на обработку моих персональных данных в соответствии с содержанием данного пункта Договора

подпись

фамилия, инициалы

8.11. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод, в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга (-ги) на приобретение Квартиры.

8.12. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

8.13. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место

между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе, в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

8.14. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом настоящего Договора, в том числе, с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

8.15. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие вопросы, разногласия и споры, связанные с исполнением настоящего Договора, путем двусторонних переговоров. Переговоры осуществляются посредством направления заказных писем по адресам для уведомления, указанным в настоящем Договоре или по адресам электронной почты, указанным в настоящем договоре, а также с помощью мессенджеров по номерам телефонов, указанным Сторонами в настоящем договоре. Стороны установили в качестве обязательного - досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ второй Стороне в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае неурегулирования разногласий путем переговоров и в претензионном порядке, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

8.16. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.

Приложение № 2 - Перечень технических характеристик Объекта долевого строительства.

8.17. Договор составлен в соответствии с ч.3 ст.4 ФЗ № 214- в 2 (двух) подлинных экземплярах, идентичных и имеющих одинаковую юридическую силу: один экземпляр для Участника долевого строительства и один экземпляр для Застраховщика.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Застройщик: ООО «СЗ «ВЕРТИКАЛЬ НР-1»	Участник долевого строительства Гражданин РФ _____ ФИО _____
Фактический адрес: 283017, Донецкая Народная Республика, г. Донецк ул. Овнатаняна, д. 16 А Юридический адрес: 283017, Донецкая Народная Республика, г. Донецк ул. Овнатаняна, д. 16 А ИНН 9310014722 КПП 931001001 ОГРН 1249300011795 Банковские реквизиты: р/с 40702810409300353721 к/с 30101810400000000555 Банк Публичное акционерное общество «Банк ПСБ» (ПАО «Банк ПСБ») БИК 044525555 Тел. +79061825383 E-mail info@szvertikal-nr.ru Адрес офиса продаж: городской округ Мариуполь, город Мариуполь, проспект Тульский, земельный участок 158 Д	СНИЛС ИНН Паспортные данные _____ Адрес регистрации (по паспорту): _____, _____ Почтовый адрес: _____, _____ Тел. +7 _____ (мессенджер для общения: _____) E-mail: _____
ген. Директор Галичев Александр Григорьевич _____/_____/_____ М.П.	_____ (подпись)

№ ____-Д ОТ «____» _____ 202__ Г.

План этажа многоквартирного жилого дома по адресу: Российская Федерация, Донецкая Народная Республика, г. Мариуполь, проспект Тульский, 158 Д

План Объекта долевого строительства



Застройщик: ООО «СЗ «ВЕРТИКАЛЬ НР-1»	Участник долевого строительства Гражданин РФ _____ФИО____
_____/_____/_____ М.П.	_____(подпись)

Перечень технических характеристик Объекта долевого строительства:

Отделка Объекта долевого строительства:

1. **Окна:** выполнены из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674-99;
2. **Двери:** установлены входные стальные двери
3. **Пол:** выполнена полусухая цементно-песчаная стяжка М150; в санитарных узлах предусмотрена гидроизоляция;
4. **Стены, перегородки и потолок:** стены и перегородки выполнены из газобетонных блоков, с/у в пол кирпича, отделка выполняется Участником долевого строительства;
5. **Вентиляция:** в санитарных узлах предусмотрена естественная вентиляция;
6. **Отопление:** установлены радиаторы системы отопления.
Разводка трубопроводов – горизонтальная в конструкции пола выполнена трубами из сшитого полиэтилена, установлен счетчик тепловой энергии в распределительных гребенках при ответвлении к каждому потребителю. Теплоноситель из городской сети;
7. **Водоснабжение:**
 - 7.1. Холодное водоснабжение. Выполнен ввод в Объект, установлен счетчик холодной воды;
 - 7.2. Горячее водоснабжение. Установка обогревателя бойлерного типа;
 - 7.3. Пожарные краны установлены и подключены к системе внутреннего противопожарного водопровода;
8. **Водоотведение:** Выполнен ввод внутренней канализационной сети в санитарные узлы Объекта;
9. **Электрика:** В шкаф распределительный на этаже установлен счетчик электрической энергии, автоматический выключатель. Выполнен ввод в Объект. Разводку электрической сети внутри помещения, электрическое освещение и щит квартирный выполняет Участник долевого строительства;
10. **Сети связи:**
 - 10.1. телефонизация, интернет и телевидение: прокладывается от этажных щитов по заявке и за счет Участника долевого строительства;
 - 10.2. система контроля доступа: абонентские трубки установлены у входной двери Объекта;
11. **Пожарная сигнализация:** в Объекте установлены пожарные извещатели и подключены к автоматической пожарной сигнализации Жилого дома.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы (аналоги). Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Участник долевого строительства обязуется самостоятельно обеспечить опломбирование установленных приборов учета.

Застройщик: ООО «СЗ «ВЕРТИКАЛЬ НР-1»	Участник долевого строительства Гражданин РФ _____ ФИО _____
_____/_____/_____ М.П.	_____ (подпись)

Перечень технических характеристик Объекта долевого строительства:
Отделка Объекта долевого строительства штукатурка и электрика:

- 1. Окна:** выполнены из поливинилхлоридных профилей по ГОСТ 30674-99;
- 2. Двери:** установлены входные стальные двери
- 3. Пол:** выполнена полусухая цементно-песчаная стяжка М150; в санитарных узлах предусмотрена гидроизоляция;
- 4. Стены, перегородки и потолок:** стены и перегородки выполнены из газобетонных блоков, с/у в пол кирпича, внутренние стены оштукатурены сухими смесями машинным способом нанесения;
- 5. Вентиляция:** в санитарных узлах предусмотрена естественная вентиляция;
- 6. Отопление:** установлены радиаторы системы отопления.

Разводка трубопроводов – горизонтальная в конструкции пола выполнена трубами из сшитого полиэтилена, установлен счетчик тепловой энергии в распределительных гребенках при ответвлении к каждому потребителю. Теплоноситель из городской сети;

- 7. Водоснабжение:**
 - а. Холодное водоснабжение. Выполнен ввод в Объект, установлен счетчик холодной воды;
 - б. Горячее водоснабжение. Установка обогревателя бойлерного типа;
 - с. Пожарные краны установлены и подключены к системе внутреннего противопожарного водопровода;
- 8. Водоотведение:** Выполнен ввод внутренней канализационной сети в санитарные узлы Объекта;
- 9. Электрика:** Выполняется по ГОСТу, не менее 3-х точек подключения в каждой жилой комнате, в шкаф распределительный на этаже установлен счетчик электрической энергии, автоматический выключатель.

- 10. Сети связи:**
 - а. телефонизация, интернет и телевидение: прокладывается от этажных щитов по заявке и за счет Участника долевого строительства;
 - б. система контроля доступа: абонентские трубки установлены у входной двери Объекта;
- 11. Пожарная сигнализация:** в Объекте установлены пожарные извещатели и подключены к автоматической пожарной сигнализации Жилого дома.

Стороны пришли к соглашению, что марка (производитель) материалов и изделий, включая сантехническое и иное оборудование, окна, двери, покрытия стен, потолка, напольное покрытие (далее – «Материалы») являются примерными. Застройщик имеет право использовать как указанные Материалы, так и иные сходные материалы (аналоги). Использование сходных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект долевого строительства непригодным для использования, и не является нарушением условий Договора.

Участник долевого строительства обязуется самостоятельно обеспечить опломбирование установленных приборов учета.

Застройщик: ООО «СЗ «ВЕРТИКАЛЬ НР-1»	Участник долевого строительства Гражданин РФ _____ ФИО _____
_____/_____/_____ М.П.	_____(подпись)