

## ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ДДУ-Л1-КВ-\_\_\_\_\_

подписан в городе Геническ Херсонской области, Российская Федерация, « \_\_\_\_\_ » месяц 202 \_\_\_\_\_ года,

### МЕЖДУ:

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ВОЗРОЖДЕНИЕ» (ОГРН 1249500002157), в лице Генерального директора Кудинова Николая Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, в дальнейшем именуемым «*Застройщик*», и

Гражданином/кой Российской Федерации ФИО, пол, дата рождения: ДД месяц ГГГГ г., место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт серия номер, выдан кем ДД.ММ.ГГГГ г., код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированным/ой по адресу: \_\_\_\_\_, именуемым/ой в дальнейшем «*Участник долевого строительства*», с другой стороны, совместно именуемыми «*Стороны*», а по отдельности – «*Сторона*».

### Термины и определения.

В настоящем Договоре (включая его преамбулу, приложения и дополнительные соглашения к Договору), если иное прямо не указано в его тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

«*Договор*» – настоящий Договор участия в долевом строительстве от от « \_\_\_\_\_ » месяц 202 \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства, а также изменения, дополнения и приложения к нему, которые являются его неотъемлемыми частями.

«*Объект*» или «*Многоквартирный дом*» – «*Жилой комплекс по адресу: Херсонская область, муниципальный округ Генический, город Геническ, улица Парижской Коммуны*» I и II стадии строительства по адресу: Российская Федерация, Херсонская область, муниципальный округ Генический, город Геническ, улица Парижской Коммуны, 90А.

«*Объект долевого строительства*» или «*Квартира*» - жилое помещение в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства. Характеристики Квартиры приведены в п. 1.2.1 Договора, а также в приложениях №№ 1, 2 к Договору.

«*Цена Договора*» – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора.

«*Применимое право*» – федеральные нормативно-правовые акты, нормативно-правовые акты субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство, нормативно-правовые акты, принятые органами местного самоуправления, которые распространяются на отношения Сторон, в том числе, технические регламенты, стандарты, правила и другие обязательные к применению документы.

«*Гарантийный срок*» – срок, в течение которого Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства в соответствии с Применимым правом и Договором.

«*Государственный орган*» – орган законодательной, исполнительной, судебной, муниципальной или иной публичной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, а также любые уполномоченные им должностные лица.

«*Государственная регистрация*» – процедура, предусмотренная Применимым правом в отношении Договора и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, состоящая из ряда действий, направленных на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

«*Орган регистрации прав*» - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Херсонской области.

«*Инструкция по эксплуатации*» – документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

«*Передаточный акт*» – документ, подписываемый Сторонами, удостоверяющий факт передачи Объекта долевого строительства и выполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

«*Проектная документация*» – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Объекта и его составных частей, получившая положительное заключение экспертизы с учетом последующих корректировок Проектной документации, получивших положительное заключение экспертизы. В целях определения существенного изменения Проектной документации Стороны установили, что допустимым изменением

общей площади Объекта долевого строительства является изменение до пяти процентов (включительно) от указанной в Договоре общей площади Объекта долевого строительства.

**«Участок»** – земельный участок площадью 23250 кв.м. с кадастровым номером 94:05:0000001:4, находящийся по адресу: Российская Федерация, Херсонская область, муниципальный округ Генический, город Геническ, улица Парижской Коммуны, з.у. 90А, на котором расположен Объект. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 1н/крт05-2024 от 06.06.2024 г., арендодателем по которому является Министерство имущественных и земельных отношений Херсонской области.

**«Разрешение на строительство»** - разрешение на строительство Объекта № 94-05-0002-2024, выданное Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Херсонской области «15» ноября 2024 года.

**«Разрешение на ввод в эксплуатацию»** – документ, выдаваемый уполномоченным Государственным органом, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, Проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта требованиям, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию Участка.

**«Общая площадь»** - общая площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас.

**«Общая проектная площадь»** - сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, рассчитанной с понижающими коэффициентами в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр. Общая проектная площадь определяется на основании данных Проектной документации.

**«Общая фактическая площадь»** - сумма Общей площади Объекта долевого строительства и площади лоджии, веранды, балкона, террасы, рассчитанной с понижающими коэффициентами в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр. Общая фактическая площадь определяется в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

**«Эскроу-агент»** или **«Уполномоченный банк»** - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, д.11, лит. А, г. Москва, ИНН 7702070139, КПП 770943002, к/с: 30101810145250000411 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525411, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000 от 08.07.2015 г.

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

**1.1.** В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц создать Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства обязуется выполнять обязательства, указанные в Договоре и вытекающие из Применимого права, уплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

### 1.2. Описание Объекта долевого строительства:

#### 1.2.1. Квартира, имеющая следующие характеристики:

- Расположение: Российская Федерация, Херсонская область, муниципальный округ Генический, город Геническ, улица Парижской Коммуны, з.у. 90А.
- Литер № \_\_\_\_\_ (прописью), этаж \_\_\_\_\_ (прописью), условный номер Квартиры: (прописью).
- Назначение: жилое помещение.
- Количество комнат: \_\_\_\_\_ (прописью).
- Общая проектная площадь: \_\_\_\_\_ (прописью) кв. м.

Количество и площадь комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас, а также план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартиры на этаже строящегося Объекта, а также иные сведения согласованы Сторонами в Приложении № 2 к Договору (План Квартиры).

При этом Стороны согласовали, что Приложение № 2 к Договору не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства (комнат, помещений вспомогательного назначения). Наличие на плане предполагаемых границ помещений внутри Объекта долевого строительства, площадей помещений Объекта долевого строительства, обозначений межкомнатных стен/перегородок/дверей, сантехнических приборов в санузлах, кухонной мебели, раковины в кухне, плиты, стиральной машины имеют условный характер и не создает для Застройщика обязательств по их фактическому выполнению/установке/поставке. На прилагаемом плане перечисленные в настоящем пункте обозначения нанесены условно в целях определения функционального назначения помещений.

Номер Квартиры является условным. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

Одновременно с Квартирой Участнику долевого строительства передается доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, которая будет принадлежать Участнику долевого строительства с момента возникновения права собственности на Квартиру. Указанная доля в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру. Состав общего имущества Многоквартирного дома определяется в соответствии с Применимым правом.

Участник долевого строительства получил полную и достоверную информацию о потребительских свойствах и характеристиках Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства с учетом окружающей обстановки, что подтверждает подписанием настоящего Договора.

**1.3.** Состояние Объекта долевого строительства, в котором он должен находиться при его передаче Участнику долевого строительства, Стороны согласовали в Приложении № 1 к Договору (Описание Квартиры). Характеристики Многоквартирного дома, в котором расположен Объект долевого строительства, указаны в Приложении № 1 к Договору (Основные характеристики Многоквартирного дома).

**1.4.** Стороны пришли к соглашению о том, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика, ввиду чего в соответствии с ч. 2 ст. 382 ГК РФ, ч. 2 ст. 388 ГК РФ уступка права требования Участником долевого строительства по Договору иному лицу допускается с момента Государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта только при условии получения предварительного письменного согласия Застройщика.

**1.5.** Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в случаях и порядке, предусмотренных Договором).

**1.6.** Условием привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в Уполномоченном банке. Застройщик обязуется не вносить изменения в проектную декларацию в части исключения или изменения сведений об Уполномоченном банке (за исключением случаев, прямо установленных Федеральным законом N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

**1.7.** Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома: **I квартал 2027 г.**

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

**В целях реализации Договора Застройщик обязан:**

**2.1.** Обеспечить строительство Объекта в полном объеме в соответствии с Проектной документацией в установленный Договором срок и с надлежащим качеством.

**2.2.** После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Передаточному акту. Порядок и срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства регламентируются Применимым правом и Договором.

**2.3.** После передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета Объекта Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

**2.4.** Исполнить иные обязательства, предусмотренные Применимым правом и Договором.

**В целях реализации Договора Застройщик вправе:**

**2.5.** Требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения его обязательств, предусмотренных Применимым правом и Договором.

**2.6.** Без согласования с Участником долевого строительства вносить изменения в Проектную документацию. Стороны соглашаются с тем, что изменение Проектной документации не будет являться для Участника долевого строительства существенным, в частности, в следующих случаях:

**2.6.1.** изменение Проектной документации, непосредственно не затрагивающее Объект долевого строительства;

**2.6.2.** изменение Проектной документации в отношении мест общего пользования Многоквартирного дома, не создающее препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа в Объект долевого строительства и т.п.);

**2.6.3.** изменение Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Многоквартирного дома;

**2.6.4.** изменение проекта благоустройства территории, прилегающей к Многоквартирному дому;

**2.6.5.** изменение цветовых решений фасада Объекта, изменение материалов фасада Объекта;

**2.6.6.** изменение чистовой отделки мест общего пользования Многоквартирного дома, в том числе, замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм);

**2.6.7.** замена марки (фирмы-производителя, модели) технологического и инженерного оборудования Многоквартирного дома (при условии соблюдения строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм); изменение места расположения такого оборудования в Многоквартирном доме;

**2.6.8.** изменение вида использования нежилых помещений Многоквартирного дома;

**2.6.9.** изменения Проектной документации в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с требованиями Государственных органов.

**2.7.** Осуществлять иные права, предусмотренные Применимым правом и Договором.

**3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**В целях реализации Договора Участник долевого строительства обязан:**

**3.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в порядке, предусмотренном Договором.

**3.2.** Открыть счет эскроу в Уполномоченном банке и внести на него денежные средства, составляющие Цену Договора, в размере, порядке и сроки, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

**3.3.** В порядке, предусмотренном Договором, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию, принять от Застройщика Объект долевого строительства по Передаточному акту.

**3.4.** Соблюдать запрет на производство каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Объекта долевого строительства, до Государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства.

**3.5.** Оплатить государственную пошлину за Государственную регистрацию своего права собственности на Объект долевого строительства после предоставления соответствующей квитанции от Застройщика.

**3.6.** Рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (, а также иные обращения Застройщика. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику долевого строительства проект дополнительного соглашения об изменении условий Договора. Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения проекта дополнительного соглашения рассматривает поступивший проект, подписывает его при отсутствии возражений и возвращает Застройщику.

**3.7.** Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика Многоквартирного дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную Применимым правом. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных Проектной документацией.

**3.8.** Исполнить иные обязательства, предусмотренные Применимым правом и Договором.

**4. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

**4.1.** Цена Договора составляет (Пропишью) рублей копеек.

**4.2.** Оплата Цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, осуществляется Участником долевого строительства путем внесения денежных средств в рублях РФ в размере Цены Договора (далее также –

**Депонируемая сумма**) на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (**Депонента**) в счет уплаты Цены договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (**Бенефициару**) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договору счета эскроу, заключаемому между Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (Депонентом) и Уполномоченным банком (Эскроу-агентом), с учетом следующего:

**4.2.1.** Срок открытия счета эскроу – не позднее **5 (Пять) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора;**

**4.2.2.** Депонент – Участник долевого строительства;

**4.2.3.** Бенефициар – Застройщик;

**4.2.4.** Депонируемая сумма: Цена Договора;

**4.2.5.** Срок перечисления Депонируемой суммы на счет эскроу (срок оплаты Цены Договора Участником долевого строительства): **в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты Государственной регистрации настоящего Договора;**

**4.2.6.** Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

**4.3.** Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**4.4.** Цена Договора в размере, указанном в п. 4.1. Договора, оплачивается Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый в соответствии с п. 4.2. Договора в Уполномоченном банке, в следующем порядке:

-сумма в размере **(Пропиcью) рублей** **копеек** уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, не позднее **5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;**

-сумма в размере **(Пропиcью) рублей** **копеек** уплачивается Участником долевого строительства не позднее **5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора** за счет кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Акционерным коммерческим банком ВТБ (публичное акционерное общество) (адрес: 191144, г Санкт-Петербург, пер Дегтярный, д. 11, лит. А., Почтовый адрес: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, ОГРН 1027739609391, ИНН 7702070139, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000 от 08.07.2015 г., к/с 30101810700000000187, БИК 0445251875 (далее по тексту – «Банк» или «Кредитор») на основании Кредитного договора № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.20\_\_ г. (далее – Кредитный договор), заключенного в городе \_\_\_\_\_ между Банком и гр. \_\_\_\_\_ (**ФИО**).

**4.4.1.** Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере **(Пропиcью) рублей** **копеек** с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости Метр квадратный» (далее – ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее **3 (Трех) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора**. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу, открытый на имя Участника долевого строительства в уполномоченном банке в счет оплаты Цены Договора в размере **(Пропиcью) рублей** **копеек** осуществляется ООО «Экосистема недвижимости М2» в течение от **1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО «Экосистема недвижимости М2» информации от Органа регистрации прав, о государственной регистрации Договора и ипотеки на права требования в пользу Банка ВТБ (ПАО).**

**4.5.** Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей фактической площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства не более чем от **1% до 5%**. В случае отклонения Общей фактической площади Объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства от **1% до 5% включительно** в сторону увеличения либо в сторону уменьшения Цена Договора изменению не подлежит.

**4.5.1.** Если Общая фактическая площадь Квартиры превысит Общую проектную площадь Квартиры от 1% до 5%, Участник долевого строительства производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле:

*(Общая фактическая площадь - Общая проектная площадь) x стоимость 1 кв. м., где стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства = указанная в п. 4.1. Цена Договора / на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства.*

Участник долевого строительства производит Застройщику доплату, указанную в настоящем пункте, в течение 5 (Пять) банковских дней со дня получения мотивированного требования Застройщика и до подписания Передаточного акта.

**4.5.2.** Если Общая фактическая площадь Квартиры окажется меньше Общей проектной площади Квартиры от 1% до 5%, Застройщик обязуется возратить Участнику долевого строительства разницу, рассчитываемую по следующей формуле:

*(Общая проектная площадь - Общая фактическая площадь) x стоимость 1 кв. м., где стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства = указанная в п. 4.1. Цена Договора / на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства.*

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 5 (Пять) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам банковского счета Участника долевого строительства, указанным в таком заявлении.

**4.5.3.** При изменении Цены Договора в соответствии с настоящим пунктом подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

**4.6.** Государственная пошлина за Государственную регистрацию Договора, изменений и дополнений к нему, в том числе, связанных с уступкой права требования по Договору, в Цену Договора не входят и оплачиваются Участником долевого строительства за свой счет.

## **5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**5.1.** Планируемый срок окончания строительства Объекта и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома: **I квартал 2027 г.** Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту не позднее **12.09.2027 года включительно** при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате Цены Договора.

**5.2.** В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику нарочно). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе адресата от его получения или в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, или в связи с истечением срока хранения, Стороны установили, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

**5.3.** Срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен по соглашению Сторон.

**5.4.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются в порядке, согласованном Сторонами в п. 5.5. Договора, при наличии следующих условий:

**5.4.1.** Застройщик завершил строительство Объекта;

**5.4.2.** Застройщик получил Разрешение на ввод в эксплуатацию.

**5.5.** В целях выполнения Сторонами своих обязательств по Договору Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства:

**5.5.1.** После получения Застройщиком в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее, чем за 1 (Один) месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, указанного в п. 5.1. Договора;

**5.5.2.** Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (Семь) календарных дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче;

**5.5.3.** Передача Объекта долевого строительства осуществляется по Передаточному акту, подписываемому Сторонами;

**5.5.4.** В случае если Участник долевого строительства уклоняется от принятия Объекта долевого строительства либо немотивированно отказывается от подписания Передаточного акта, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с даты, указанной в п. 5.1. Договора, составить Передаточный акт в одностороннем порядке. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим у Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Передаточного акта.

**5.6.** Застройщик вправе досрочно выполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но не ранее даты получения Разрешения на ввод в эксплуатацию. При этом составления Сторонами дополнительного соглашения к Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

В случае досрочного выполнения Застройщиком его обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, у Застройщика возникает право составить Передаточный акт в одностороннем порядке при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства либо при его немотивированном отказе от подписания Передаточного акта по истечении двухмесячного срока с даты получения Участником долевого строительства сообщения о готовности Объекта долевого строительства к передаче (п. 5.5.1. настоящего Договора).

**5.7.** При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

**5.8.** Наличие несущественных дефектов Объекта и/или общего имущества Жилого дома не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Существенным дефектом Объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 2 статьи 7 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».

## **6. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**

**6.1.** Договор и право собственности Участника долевого строительства на Квартиру в соответствии с Применимым правом подлежат Государственной регистрации в Органе регистрации прав в соответствии с положениями Применимого права.

**6.2.** При регистрации Договора одновременно подлежит Государственной регистрации обременение прав требования в виде залога (ипотеки) в пользу Банка, возникающее на основании закона. С момента Государственной регистрации Договора права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

В случае не регистрации обременения прав требования в виде залога (ипотеки) в пользу Банка на основании закона, в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Банком договор о залоге прав требования. Права требования по Договору 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.

**6.3.** При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. На основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с момента Государственной регистрации ипотеки завершенная строительством Квартира считается находящейся в залоге (ипотеке) у Банка. Залогодержателем завершенной строительством Квартиры является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства. Права Залогодержателя удостоверяются Закладной, оформляемой Участником долевого строительства до подачи комплекта документов для Государственной регистрации права собственности на Квартиру, и подаваемой на Государственную регистрацию одновременно с оформлением права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

## **7. ГАРАНТИИ**

**7.1.** Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Квартиру не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по Договору/передачи прав и обязанностей по Договору Участником долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором.

**7.2.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Применимого права, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, в том числе, техническим регламентам, национальным стандартам и сводам правил, применение которых является обязательным. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, прочих стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с Применимым правом.

**7.3.** Ввиду того, что передача Объекта долевого строительства осуществляется в состоянии «без отделки», Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что не может являться недостатком/дефектом Объекта долевого строительства состояние Объекта долевого строительства, соответствующее техническим нормам и правилам, определяющим состояние помещения «без отделки», а также устраняемое посредством выполнения «чистовой отделки» Объекта долевого строительства.

**7.4.** Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствующая проекту, строительно-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

**7.5.** В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора и требований Применимого права, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок. В данном случае Стороны составляют дефектную ведомость с указанием выявленных дефектов и/или недостатков либо Застройщик выдает гарантийное письмо об устранении недостатков с указанием сроков устранения.

**7.6.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства исчисляется с момента подписания Сторонами Передаточного акта (либо составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта в порядке, предусмотренном в п.п. 5.4. и 5.5. Договора) и составляет 3 (Три) года.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и начинается исчисляться со дня подписания первого Передаточного акта.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ, и входящих в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 1 (Один) год и начинается исчисляться со дня первого Передаточного акта.

Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение Гарантийного срока.

**7.7.** Застройщик не несет ответственность за недостатки Объекта долевого строительства, если они произошли в течение Гарантийного срока вследствие:

**7.7.1.** нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

**7.7.2.** нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

**7.7.3.** ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами;

**7.7.4.** нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

**7.7.5.** ненадлежащей эксплуатации Многоквартирного дома, в том числе, Объекта долевого строительства, со стороны эксплуатирующей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, со стороны лиц, выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечивающих снабжение Многоквартирного дома коммунальными ресурсами.

**7.8.** Требование об устранении недостатков (дефектов) в рамках Гарантийного срока предъявляется Застройщику в письменном виде, должно быть подписано Участником долевого строительства, содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и нормативно-правового акта, по отношению к которым выявлено несоответствие.

**7.9.** Под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства,



понимается непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и Жилого дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденным Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г. и иными законодательными актами.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**8.2.** Сторонами в соответствии со статьей 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» согласовано условие Договора, о том, что за просрочку, необоснованный отказ /уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены договора за каждый день просрочки.

**8.3.** В случае нарушения установленного Договором 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.

**8.4.** За изменение фасада объекта капитального строительства путем устройства кондиционера, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

**8.5.** В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**8.6.** В случае перечисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до Государственной регистрации настоящего Договора, а также в случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора на расчетный счет Застройщика, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Применимым правом, на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 5 (Пять) рабочих дней с даты получения указанного требования и компенсирует расходы по возврату платежа Участнику долевого строительства.

**8.7.** Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Передаточного акта переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства. При подписании Передаточного акта в порядке, предусмотренном п.п. 5.4. и 5.5. Договора, риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего Передаточного акта.

**8.8.** В случае расторжения Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением оснований, указанных в ч.3 ст.7, ч.1 (подп. 1-3), и ч.1.1. (подп. 1,2) ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 10% (десять процентов) от уплаченной Участником долевого строительства суммы (но не менее 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей) в течении 90 (девяносто) дней со дня заключения соглашения о расторжении. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано застройщиком путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. Возврат Участнику долевого строительства уплаченных им денежных средств.

**8.9.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии виновных действий Застройщика и при отсутствии оплаты со стороны Участника долевого строительства по Договору, либо при наличии оплаты не менее 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику 500 000 (пятьсот тысяч) рублей в счет компенсации упущенной выгоды Застройщика в течении периода, когда Объект (права требования на Объект) по настоящему Договору не участвовали в гражданском обороте в связи его резервированием за Участником долевого строительства, что привело к потере потенциальных приобретателей данного Объекта (права требования на Объект). Данная сумма компенсации не является, ни штрафом, ни неустойкой и снижению не подлежит. При расторжении настоящего договора, условия пунктов 8.8, 8.9 настоящего договора, сохраняют свою силу до полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Участник долевого строительства вправе уступить права требования по Договору третьему лицу только после оплаты Участником долевого строительства Цены Договора, с момента Государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта. Такая уступка прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения Участником долевого строительства письменного согласия Застройщика в соответствии с ч. 2 ст. 382 ГК РФ, ч. 2 ст. 388 ГК РФ.

Участник долевого строительства обязан сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее 5 (Пять) рабочих дней со дня Государственной регистрации соглашения об уступке (с приложением копии соглашения с отметкой о Государственной регистрации).

**9.2.** Передача прав и обязанностей по Договору третьему лицу до момента оплаты Цены Договора Участником долевого строительства допускается при одновременном переводе долга на Нового участника долевого строительства на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, Участником долевого строительства и Новым участником долевого строительства.

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

**9.4.** Уступка, иное распоряжение правом (в т.ч. передача в залог), Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или Применимым правом (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

**9.5.** Участник долевого строительства, распорядившийся правами требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений п. 9.4. Договора, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 10 (Десять) процентов от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

**9.6.** Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору/прав по Договору третьему лицу менее чем за 1 (Один) месяц до ввода Объекта в эксплуатацию либо после ввода Объекта в эксплуатацию является основанием для освобождения Застройщика от ответственности за просрочку в передаче, если такая просрочка произошла ввиду продления срока исполнения обязательства Застройщиком, предусмотренного п. 4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п. 9.4. Договора по причине произошедшей уступки (уточнения кредитора по Договору). В указанном случае Застройщик вправе направить Новому участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче в течение 5 (Пять) рабочих дней с даты:

**9.6.1.** получения информации о совершенной уступке Договора в соответствии с п. 9.1. Договора;

**9.6.2.** Государственной регистрации соглашения о передаче прав и обязанностей по Договору (п. 9.2. Договора).

**9.7.** В соответствии с Кредитным договором последующая ипотека, иное обременение, отчуждение,

перепланировка/переустройство Объекта долевого строительства уступка Участником долевого строительства права требования по Договору третьему лицу возможна только при наличии письменного согласия Банка. Согласие Банка должно быть получено на основании предварительного письменного уведомления, направленного Участником долевого строительства в адрес Банка: 109147, г. Москва ул. Воронцовская, д.43, стр.1, а также дублирования текста письма посредством электронной почты: ipoteka@vtb.ru. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## **10.ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**10.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, эпидемии, пандемии, а также связанные с ними ограничительные меры Государственных органов, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы может быть подтверждено письменным свидетельством Государственных органов либо организаций, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе, Торгово-промышленной палатой РФ, а также решением суда.

**10.2.** При наступлении указанных в п. 10.1. Договора обстоятельств Сторона должна не позднее 1 (Один) календарного месяца от даты возникновения обстоятельств непреодолимой силы известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по Договору и срок исполнения обязательств. Если Сторона, в отношении которой возникли обстоятельства непреодолимой силы, не известила другую Сторону в установленный срок, данная Сторона лишается права ссылаться на обстоятельства непреодолимой силы.

Такое извещение не требуется в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов Государственных органов (п. 10.6. Договора).

**10.3.** По прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы соответствующая Сторона должна не позднее 15 (Пятнадцать) рабочих дней от даты прекращения обстоятельств непреодолимой силы, известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по Договору.

Такое извещение не требуется в случае принятия соответствующих нормативно-правовых актов Государственных органов (п. 10.6. Договора).

**10.4.** Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

**10.5.** В случаях, когда указанные в п. 10.1. Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (Три) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

**10.6.** В случае принятия уполномоченными Государственными органами Российской Федерации и/или субъекта Российской Федерации ввиду наличия обстоятельств, указанных в п. 10.1. Договора, нормативно-правовых актов, которыми предписано юридическим лицам, выполняющим строительство на территории города Геническа, обеспечить направление на удаленную работу свыше 50 % персонала таких юридических лиц, и/или которыми установлен запрет на посещение строительной площадки Объекта, и/или запрет осуществлять строительство (строительно-монтажные работы) на территории города Геническа, и/или запрет на осуществление операций с недвижимым имуществом на территории города Геническа, то на период, соразмерный сроку действия такого предписания/запрета (если более длительный срок не определен нормативно-правовыми актами Государственных органов), устанавливается мораторий по начислению неустоек, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и взысканию убытков.

## **11. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**11.1.** Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Применимым правом и Договором.

**11.2.** Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.

**11.3.** Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Применимым правом.

**11.4.** Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, если Участник долевого строительства в течение 10 (Десять) банковских дней с даты подписания Сторонами Договора не открыл счет эскроу.

**11.5.** Об одностороннем отказе от исполнения Договора Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление. В дату получения Участником долевого строительства такого уведомления настоящий Договор считается расторгнутым. Уведомление считается полученным Участником долевого строительства в наиболее раннюю из следующих дат: в дату фактического получения либо по истечении 5 (Пять) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления.

**11.6.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату на залоговый счет Участника долевого строительства, открытый в ВТБ (ПАО), в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу реквизиты данного банковского счета Депонента в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае возникновения (после ввода жилого дома в эксплуатацию) любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственных и кредитных), перечислить указанные денежные средства на счет Банка № \_\_\_\_\_, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. за гр. \_\_\_\_\_ (ФИО), в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № ДДУ-Л1-КВ-\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

В случае полного погашения задолженности по Кредитному договору Участник долевого строительства предоставляет Застройщику справку Банка о полном погашении задолженности по Кредитному договору и новые реквизиты для перечисления денежных средств.

## **12. ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**

**12.1.** Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора, а также передачу данных в Уполномоченный банк (Эскроу-агенту).

**12.2.** Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передача (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.

**12.3.** Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

## **13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**13.1.** Договор считается заключенным со дня его Государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

**13.2.** С момента заключения Договора все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

**13.3.** Заголовки статей и пунктов Договора приводятся лишь для удобства и не влияют на толкование Договора.

**13.4.** Участник долевого строительства подписанием Договора дает свое согласие (заранее данное согласие) на: раздел, объединение, перераспределение Участка, на изменение площади Участка в результате такого раздела, объединения, перераспределения; на залог и последующий залог Объекта,

права аренды Участка, в том числе, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед кредитными учреждениями (в том числе, для целей осуществления проектного финансирования). Характеристики Участка могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства, в том числе, нотариального, при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение/уточнение по усмотрению Застройщика границ Участка; на разработку проекта планировки территории, проекта межевания территории или их изменение; на изменение любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом, объединением, перераспределением Участка. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из Участка, включая раздел Участка и/или выдел из Участка, иного (иных) земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета Участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава Участка, а также на Государственную регистрацию права аренды Застройщика на вновь образованный земельный участок. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Нового участника долевого строительства считается также полученным.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на возведение в установленном порядке зданий и сооружений на Участке. Застройщик вправе свободно распоряжаться зданиями и сооружениями (их частями), не являющимися Объектом, которые расположены на Участке, без каких-либо разрешений Участника долевого строительства, в том числе, отчуждать путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом, сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное пользование, отдавать в залог, обременять правами третьих лиц иным образом, а также производить снос, снятие с кадастрового учета, разделение указанных зданий и сооружений, не входящих в состав Объекта.

**13.5.** Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации 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 Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется в соответствии с законодательством РФ.

Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определённых в проектной декларации и/или проектной документации на строительство Многоквартирного дома, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана, в том числе изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом применяемые взамен материалы и/или оборудование не должны приводить к ухудшению качеству Объекта и его технических характеристик.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

Участник долевого строительства путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на передачу внутридомовых и/или внутриплощадочных и/или внешних инженерных сетей, коммуникаций и иных необходимых объектов инфраструктуры (в т.ч. сетей и оборудования связи, оборудования и систем контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенных Застройщиком или иным лицом, в том числе специализированным организациям, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе Объекта, в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций, иных лиц, в том числе. специализированных организаций, построивших за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства указанные выше сети и коммуникации, а также передачу на баланс указанным соответствующим лицам, в том числе, специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе.

Внешние, внутридомовые и/или внутриплощадочные инженерные сети, коммуникации и иные необходимые объекты инфраструктуры (в т.ч. сети и оборудованные связи, оборудование и системы контроля управления доступом, домофонной связи и видеонаблюдения), построенные Застройщиком или иным лицом в том числе, специализированными организациями, за свой счет без привлечения средств участников долевого строительства в составе объекта, не являются Общим имуществом Объекта и могут быть переданы Застройщиком в собственность ресурсоснабжающих/эксплуатирующих организаций. А также на баланс соответствующим специализированным организациям, в том числе на безвозмездной основе, без согласия на это Участника долевого строительства

**13.6.** Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления, по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных Применимым правом и (или) Договором, документация должна быть направлена только способом, указанным Применимым правом и (или) Договором.

**13.7.** В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получении корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику долевого строительства, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (Пять) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику долевого строительства.

**13.8.** В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана в течение 5 (Пять) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.

**13.9.** Обязанность Стороны по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.

**13.10.** Участник долевого строительства уведомлен, что Застройщик не обеспечивает техническую инвентаризацию Многоквартирного дома, а также технический учёт и техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства, в том числе, в Бюро технической инвентаризации. Технический план, технический паспорт и кадастровый паспорт на Многоквартирный дом и Объект долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщиком не предоставляются.

**13.11.** Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе, связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

**13.12.** При невозможности урегулирования разногласий Сторон переговорным путем, спор может быть передан на рассмотрение суда в соответствии с Применимым правом.

**13.13.** Настоящий Договор составлен в соответствии с частью 2 статьи 11 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью каждой из Сторон, согласно Федеральному закону от 06.04.2011 N 63-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «Об электронной подписи». Данный договор в электронной форме направляется Сторонам, Застройщику, а также органу, осуществляющему государственную регистрацию Договора, по электронной почте.

**13.14.** Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

**Приложение № 1** – Описание Многоквартирного дома и Квартиры;

**Приложение № 2** – План Квартиры.

#### 14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «СЗ «ВОЗРОЖДЕНИЕ»**

Юридический адрес: 275502, Херсонская область,  
м.о. Генический, г. Геническ,

**Участник долевого строительства:**

**ФИО «\_\_\_»**

**Дата рождения:**

**Пол:**

ул. Центральная, д. 27  
ИНН: 9500024616, КПП: 950001001  
ОГРН: 1249500002157  
Наименование банка:  
Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)  
БИК 044525411  
К/с 30101810145250000411  
Р/с 40702810500810078841  
Тел.: +79183603782  
адрес электронной почты:  
yrist@szvozrohdnie.com

Генеральный директор

**Место рождения:**  
**Паспорт, КП**  
**Адрес регистрации:**  
**Адрес фактического местонахождения**  
**(для почтовой корреспонденции):**  
**СНИЛС:** \_\_\_\_\_  
**Т.:** \_\_\_\_\_  
**Эл. почта:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
М.П. \_\_\_\_\_ Н.М. Кудинов

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ ДДУ-Л1-КВ-\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года**

**Описание Многоквартирного дома и Квартиры**

**Основные характеристики Многоквартирного дома**

- Вид: жилой дом со встроенными помещениями коммерческого назначения.
- Функциональное назначение: жилое.
- Количество этажей: 8 + 1 подземный.
- Общая площадь Многоквартирного дома – 13453,19 кв.м.:
- Площадь жилых помещений (квартир) без учета балконов и лоджий – 9306,85 кв. м.
- Площадь нежилых помещений – 4465,02 кв.м.
- Количество жилых помещений (квартир) – 175
- Количество нежилых помещений - 181
- Количество машино-мест: 141.
- Класс энергоэффективности – «С».
- Класс сейсмостойкости - 6.
- Конструктивная схема (система) – связевый каркас. Несущие конструкции из монолитного железобетона (стены, колонны, ригеля). Фундамент – монолитная железобетонная плита по закрепленному или замещенному основанию. Перекрытия – монолитные железобетонные. Покрытия – кровля плоская, рулонная по железобетонным перекрытиям.
- Наружные стены – монолитная железобетонная стена, газобетонный блок, кирпич рядовой.
- Отделка фасадов:
- - наружные стены: навесной фасад;
- - окна: ПВХ - профиль с однокамерным стеклопакетом, с показателями сопротивления теплопередачи.
- Заполнение световых проемов:
- - блоки оконные и балконные дверные: ПВХ - профиль с однокамерным стеклопакетом, с показателями сопротивления теплопередачи.



### Описание Квартиры

**Квартира будет передана Участнику долевого строительства в следующем состоянии:**

Ограждающие конструкции:

- Стены наружные – навесной фасад.
- Стены, разделяющие места общего пользования и периметр Квартиры – без отделки, из газобетона.
- Стены межквартирные – из монолитного железобетона, газобетонные блоки
- Перегородки межкомнатные - перегородки санузлов - из газобетона, штукатурка.
- Ограждение коммуникационных узлов, ниш, шахт - из газобетона.
- Пол – монолитная железобетонная плита со стяжкой и обмазочной гидроизоляцией мокрых зон.

Заполнение световых проемов:

- Блоки оконные и балконные дверные – ПВХ - профиль с однокамерным стеклопакетом, с показателями сопротивления теплопередачи.

Входная дверь из межквартирного коридора – металлическая, размер в соответствии с проектом.

Межкомнатные двери – не устанавливаются.

Внутренние инженерные системы:

- **Система электроснабжения** - счетчики устанавливаются в этажных щитах (ЩЭ), ввод в Квартиру до щитка, с установкой вводного автомата. Разводка сети электроснабжения внутри Квартиры выполняется собственником Квартиры за свой счёт.
- **Система водоснабжения** - прокладка водопроводных стояков предусматривается скрыто, в коммуникационных шахтах, расположенных в с/у Квартиры. Установка поквартирных приборов учета на сетях холодного и горячего водоснабжения предусматривается в коммуникационных шахтах. Внутри квартир предусматривается монтаж ответвления для присоединения БПК (бытового пожарного крана) и отключающий вентиль. Дальнейшая трассировки сетей хоз.-питьевого водопровода и подключение сантехнических приборов выполняется собственниками жилья. Полотенцесушитель предусматривается водяной, устанавливаются собственниками жилья за свой счёт.
- **Система водоотведения (канализация бытовая)** - прокладка сетей бытовой канализации предусмотрена в вертикальных коммуникационных шахтах, расположенных в квартирах, (точка подключения с заглушкой), без установки сантехнического оборудования. Разводка сети и установка сантехнического оборудования внутри Квартиры выполняется собственниками жилья.
- **Система отопления** – предусмотрена газовая котельная в блочно-модульном исполнении.
- **Система приточно-вытяжной вентиляции** – клапана огнезадерживающие, вентиляторы дымоудаления, подпора в лифтовую шахту, решетки, огнезащита воздуховодов.
- **Система кондиционирования** - предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования воздуха. Наружные блоки размещаются на предусмотренных площадках монолитных конструкций. Разводка сети и установка климатического оборудования внутри Квартиры выполняется собственниками жилья.
- **Системы связи** - выполняются в соответствии с проектом. Выполняется противопожарный минимум для Квартиры. Предусматривается возможность подключения к системе телевидения, телефонной связи и телекоммуникаций (доступ в интернет), путем установления в вертикальных стояках дополнительной гильзы для провайдеров. Подключение к сети и разводку внутри Квартиры выполняет собственник самостоятельно и за свой счет.

### ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик**  
**ООО «СЗ «Возрождение»**

**Участник долевого строительства**  
**ФИО полностью**

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
Н.М. Кудинов  
м.п.

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

**Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве  
№ ДДУ-Л1-КВ-\_\_\_\_ от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года  
План Квартиры**

Характеристики Квартиры:

- Назначение: жилое помещение.
- Литер № (прописью), этаж (прописью), условный номер Квартиры: (прописью).
- Количество комнат: (прописью).

| Назначение                               | Функциональное назначение | Общая площадь |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Комнаты                                  |                           |               |
| Жилое                                    | Гостиная                  |               |
| Жилое                                    | Спальня                   |               |
| Жилое                                    |                           |               |
| Помещения вспомогательного использования |                           |               |
| Нежилое                                  | Кухня                     |               |
| Нежилое                                  | Прихожая                  |               |
| Нежилое                                  | Коридор                   |               |

|                                                                                                                                                  |         |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--|
| Балконы, лоджии, террасы, веранды (площадь с понижающими коэффициентами в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр) |         |  |
| Лоджия                                                                                                                                           | Нежилое |  |
| Балкон                                                                                                                                           | Нежилое |  |

Итого, **Общая проектная площадь** Квартиры составляет (прописью) кв. м.

**Общая площадь** Квартиры определяется в соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации как сумма площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением площади балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь Квартиры будет отражена в Едином государственном реестре недвижимости при Государственной регистрации права собственности на Квартиру.

**Застройщик**  
ООО «СЗ «Возрождение»

**Участник долевого строительства**  
ФИО полностью

Генеральный директор

\_\_\_\_\_  
Н.М. Кудинов  
м.п.

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