

**ДОГОВОР № \_\_\_\_**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Ялта, Республика Крым

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВА-ТРАСТ»**, в дальнейшем именуемое «**Застройщик**», место нахождения: 298635, Республика Крым, г. Ялта, парк им. Гагарина, д. 9, помещ. I-6, ОГРН 1239100005100, ИНН 9103101631, в лице генерального директора Вовчок Анатолия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

физическое лицо \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гражданина \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, страховой номер индивидуального лицевого счёта \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее по тексту – Договор), о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Для целей настоящего Договора Стороны применяют следующие термины и определения:

1.1. «Договор» - настоящий договор, подписанный Застройщиком и Участником (уполномоченными представителями Сторон), а также все приложения, дополнительные соглашения и прочие документы, подписанные Сторонами в период действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемой частью.

1.2. «Застройщик» - Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВА-ТРАСТ», которому принадлежит по праву собственности земельный участок с кадастровым номером 90:25:010123:3819, находящийся по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, площадью 9 558 (девять тысяч пятьсот пятьдесят восемь) кв. м, категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешённого использования – среднеэтажная жилая застройка, на основании Договора № 1 купли-продажи земельного участка от 09 апреля 2024 года, зарегистрированного Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 12 апреля 2024 года за № 90:25:010123:3819-91/018/2024-7, осуществляющее возведение Объекта капитального строительства на основании разрешения на строительство от 07.07.2023 г. № 91-RU93311000-3099-2023, выданное Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым.

1.3. «Участник» - физическое или юридическое лицо, принимающее долевое участие в строительстве Объекта недвижимости на основании настоящего Договора.

1.4. «Объект капитального строительства» – Строительство многоквартирных жилых домов по адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, осуществляемое Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером 90:25:010123:3819 на основании утвержденного проекта и документов, указанных в разделе 3 настоящего Договора, с коммерческим наименованием ЖК «АТЛАНТИДА».

Указанный адрес Объекта капитального строительства будет уточнен после его ввода в эксплуатацию.

1.5. «Окончание строительства Объекта капитального строительства» - получение разрешения на ввод Объекта капитального строительства в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

1.6. «Объект долевого строительства» – жилое помещение (квартира) и (или) нежилое помещение и (или) машино-место, подлежащие передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, входящие в состав Объекта капитального строительства, строящегося с привлечением денежных средств Участника.

1.7. «Общая площадь Объекта долевого строительства» - ориентировочная (проектная) сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, в том числе балконов, лоджий, веранд и террас.

Застройщик:

Участник:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

1.8. «Площадь Объекта долевого строительства» - ориентировочная (проектная) сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.9. «Общее имущество» – помещения в Объекте капитального строительства, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Объекте капитального строительства, в том числе лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном комплексе оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, сети связи, за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи, находящееся в Объекте недвижимости, за пределами или внутри помещений, и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта капитального строительства объекты, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией.

1.10. «Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства» - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, в том числе балконов, лоджий, веранд и террас, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ и/или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.11. «Фактическая площадь Объекта долевого строительства» - сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного назначения, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, которая определяется после проведения технического учета и инвентаризации Объекта долевого строительства, на основании данных БТИ и/или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.12. «Технические характеристики Объекта долевого строительства» - предусмотренные проектной документацией характеристики Объекта долевого строительства в Объекте капитального строительства, незаконченном строительстве на момент заключения настоящего Договора, позволяющие идентифицировать Объект долевого строительства. Технические характеристики Объекта долевого строительства указываются в пункте 3.1 Договора, а также в Приложении № 1 к настоящему Договору и подлежат уточнению после завершения строительства Объекта капитального строительства в соответствии с пунктом 10.2 настоящего Договора.

1.13. «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» - согласованные Сторонами условия Договора, определяющие степень строительной готовности и качества Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику, при соблюдении которых Объект долевого строительства считается соответствующим условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов. Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства определены в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.14. «Регистрирующий орган» – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.15. «Федеральный закон № 214-ФЗ» - Федеральный закон 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».

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства по

Застройщик:

Участник:

адресу: Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, на земельном участке с кадастровым номером 90:25:010123:3819 (далее – Земельный участок), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства в срок, указанный в пункте 4.2 настоящего Договора, передать Участнику Объект долевого строительства, определенный Договором, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном Разделом 7 настоящего Договора.

2.2. При заключении и исполнении Договора Стороны руководствуются действующим законодательством, в том числе Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ (далее - Законодательство).

2.2.1. Проектная декларация Объекта капитального строительства размещена в Единой информационной системе жилищного строительства и опубликована на портале: <https://наш.дом.рф>.

2.3. Обеспечение исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору осуществляется путем размещения денежных средств Участников на счетах Эскроу.

2.4. Условием привлечения денежных средств Участников Застройщиком является размещение денежных средств Участников на счетах Эскроу, открытых в РНКБ Банк (ПАО) в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ.

2.5. Эскроу-агент (Акцептант) - РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (Публичное акционерное общество), сокращенное наименование - РНКБ Банк (ПАО), место нахождения: 295000, Российская Федерация, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, д. 34; адрес электронной почты: [rncb@rncb.ru](mailto:rncb@rncb.ru), номер телефона: +7 (3652) 550-500.

2.6. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний договор Эскроу в рамках Общих условий открытия и совершения операций по счетам Эскроу, открываемым для осуществления расчетов с застройщиками по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) (далее – Общие условия), размещенных на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет по адресу [www.rncb.ru](http://www.rncb.ru), и настоящего Договора, путем открытия Акцептантом специального счета Эскроу в порядке, предусмотренном Общими условиями (далее – Договор Эскроу).

Настоящим Застройщик соглашается на использование Участником простой электронной подписи в соответствии с Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» при заключении Договора Эскроу (внесении изменений в него) на условиях Соглашения об осуществлении электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц работниками РНКБ Банк (ПАО), заключенного на условиях Приложения № 13 «Порядок электронного документооборота при банковском обслуживании физических лиц работниками РНКБ Банк (ПАО)» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) № 17.06. Правила, и Соглашения об осуществлении электронного документооборота при обслуживании в системе «Интернет-банк», заключенного на условиях Приложения № 6 «Условия обслуживания клиентов – физических лиц в системе дистанционного доступа «Интернет-банк» к Правилам комплексного банковского обслуживания физических лиц в РОССИЙСКОМ НАЦИОНАЛЬНОМ КОММЕРЧЕСКОМ БАНКЕ (публичное акционерное общество) № 17.06. Правила.

2.7. Оференты считают себя заключившими Договор Эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты Участника и Застройщика путем открытия Акцептантом счета Эскроу на имя Участника.

Договор Эскроу считается заключенным Сторонами с даты акцептования Эскроу – агентом заявления на открытие счета Эскроу, представленного Участником, и предоставления Участником и Застройщиком необходимого перечня документов, предусмотренного Общими условиями.

2.8. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы,

Застройщик:

Участник:

указанные в Общих условиях, для заключения Договора Эскроу и открытия специального счета Эскроу/внесения изменений в Договор Эскроу.

2.9. Участник в течение 3 (трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора обязуется предоставить Эскроу-агенту настоящий Договор, содержащий оферты Участника и Застройщика о заключении Договора Эскроу, подать заявление на открытие счета Эскроу и внести на счет Эскроу Цену настоящего Договора (депонируемую сумму) в размере, указанном в пункте 5.1 настоящего Договора.

Реквизиты счета Участника, открытого у Эскроу-агента, для возврата депонируемой суммы, при наличии оснований по Договору Эскроу, а также информация о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который Эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если настоящий Договор содержит указание на использование Участником заемных средств для оплаты цены настоящего Договора, указываются в Заявлении на открытие счета Эскроу.

2.10. Настоящий Договор может быть составлен в форме электронного документа и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями Застройщика и Участника соответственно.

2.11. Согласно п. 1 и п. 3 ст. 6 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», настоящий Договор в электронной форме, признается равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью и заверенному печатью, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством Российской Федерации, кроме случая, если федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами установлено требование о необходимости составления документа исключительно на бумажном носителе.

2.12. Стороны допускают возможность составления (заключения) Договора в простой письменной форме на бумажном носителе, подписанный обеими Сторонами, с последующей подачей на государственную регистрацию в регистрирующий орган через Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг. В этом случае, при необходимости, Участнику предоставляется 2 (два) экземпляра Договора, подписанного обеими Сторонами.

#### Основные характеристики Объекта капитального строительства

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Наименование и количество	Дом 1, Дом 2, Дом 3
Адрес нахождения	Республика Крым, г. Ялта, ул. Коммунаров, кадастровый номер земельного участка 90:25:010123:3819
Количество этажей, в т.ч. подземных	Дом 1 – 10 эт., в т.ч. 2 эт. подземных. Дом 2 – 9 эт., в т.ч. 1 эт. подземный. Дом 3 – 9 эт. в т.ч. 1 эт. подземный.
Общая площадь Объекта капитального строительства	30479,02 кв. м
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из газобетонных блоков
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергетической эффективности (по проекту)	С+

Застройщик:

Участник:

### 3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику:

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

Номер дома	Дом __
Этаж	Этаж __
Подъезд	
Назначение	
Строительный (проектный) условный номер	
Наименование объекта	
Общая площадь Объекта долевого строительства (кв. м) (с учетом балкона, лоджии, веранды и/или террасы)	
Площадь Объекта долевого строительства (кв. м) (без учета балкона, лоджии, веранды и/или террасы)	
Жилая площадь Объекта (кв. м)	
Количество комнат	
Площадь комнаты (кв. м)	
Площадь кухни-столовой (кв. м)	
Площадь помещения санузла (кв. м)	
Площадь прихожей/коридора (кв. м)	
Площадь помещения вспомогательного назначения/кладовой (кв. м)	
Площадь балкона, лоджии, веранды и/или террасы (кв. м) (понижающие коэффициенты не применяются)	

Расположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане и его планировка указаны в Приложении № 1 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Основные характеристики Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 2 к Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, в составе которого находится Объект долевого строительства. При этом общая площадь Объекта долевого участия уточняется по данным технической инвентаризации.

3.2. Застройщик гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3.3. При подписании Договора Участник считается уведомленным Застройщиком о том, что строительство осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств РНКБ Банк (ПАО), право на земельный участок, на котором осуществляется возведение Объекта капитального строительства, находится в залоге у РНКБ Банк (ПАО).

3.4. Общая площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с проектной документацией Объекта капитального строительства и является ориентировочной. Параметры (размеры и форма) помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, также могут быть изменены по сравнению с параметрами, указанными в плане, являющимся Приложением № 2 к настоящему Договору. Расположение, размеры и форма дверных и оконных проемов в помещениях на момент заключения настоящего Договора являются ориентировочными. Общая площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению по результатам обмера организацией, проводящей техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства. В случае обнаружения при обмере Объекта долевого строительства факта увеличения или уменьшения размеров общей площади Объекта долевого строительства в пределах пяти процентов, стоимость Объекта долевого строительства изменению не подлежит и стоимость Объекта долевого строительства Сторонами не пересматривается.

Застройщик:

Участник:

3.5. В случае, если изменение размеров общей площади Объекта долевого строительства превышает пять процентов, стоимость Объекта долевого строительства подлежит соразмерному перерасчету с учетом выявленных изменений согласно п.п. 10.4 и 10.5 Договора. В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан доплатить стоимость Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения соответствующего счета от Застройщика; в случае уменьшения площади Объекта долевого строительства Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства излишне оплаченные денежные средства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения уведомления от Участника долевого строительства.

#### **4. СРОК ОКОНЧАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА И ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА УЧАСТНИКУ**

4.1. Плановый срок окончания строительства и ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию – **не позднее 30 сентября 2028 года**. Датой ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию (окончания строительства) является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод в эксплуатацию.

4.2. Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику после ввода Объекта капитального строительства в эксплуатацию **не позднее 31 марта 2029 года**, но не ранее полного выполнения Участником своих финансовых обязательств по Договору. Застройщик вправе завершить строительство Объекта недвижимости досрочно, в любое время до наступления указанного срока.

4.3. Согласно п. 4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ Участник обязан явиться для приёмки Объекта долевого строительства, принять его и подписать Передаточный акт по форме Застройщика. Сообщение о завершении строительства Объекта капитального строительства и готовности Объекта долевого строительства к приёмке и о необходимости явиться для приёмки Объекта может быть отправлено досрочно.

4.4. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект долевого строительства и не передавать Участнику его по Передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 5.1 Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 10.4 Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, предусмотренный Разделом 4 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного Разделом 4 срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

4.5. В случае если строительство Объекта капитального строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства Участнику осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

#### **5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОК И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

5.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником по настоящему Договору и включающая в себя все налоги и сборы в соответствии с действующим законодательством РФ, составляет сумму \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей** (не облагается НДС). Стороны подтверждают, что они не заблуждаются в отношении цены Объекта долевого строительства.

В случаях, указанных в п. 3.5, 10.4, 10.5 Договора Стороны осуществляют корректировку Цены Договора.

5.2. Незрасходованные денежные средства Участника, оставшиеся у Застройщика по окончании строительства, являются премией (экономией) Застройщика, которая остается в его распоряжении.

5.3. Указанная в пункте 5.1 Договора Цена Объекта долевого строительства является

Застройщик:

Участник:

окончательной и может быть изменена в случаях, предусмотренных ч. 2 п. 5.1 Договора.

5.4. Участник (Депонент) обязуется внести денежные средства (депонируемую сумму) в счет уплаты Цены Договора на специальный счет Эскроу, открываемый у Эскроу-агента по Договору Эскроу для учета и блокирования денежных средств Участника (Депонента), в счет уплаты Цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент/Акцептант: РОССИЙСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК (публичное акционерное общество) Адрес местонахождения: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 34

Почтовый адрес: Российская Федерация, Республика Крым, 295000, город Симферополь, улица Набережная имени 60-летия СССР, дом 32

Платежные реквизиты: корреспондентский счет 30101810335100000607 в отделении Банка России по Республике Крым

БИК: 043510607 ИНН Банка: 7701105460

Телефон: +7(3652) 550-500;

Участник/Депонент: \_\_\_\_\_;

Застройщик/Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АКВА-ТРАСТ»;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (не облагается НДС).

Срок условного депонирования денежных средств: **до 30 сентября 2028 года.**

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту следующих документов: разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику на Залоговый счет №40702810841780042872, открытый в РНКБ Банк (ПАО), права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, либо направляет на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору.

5.5. Оплата Цены Договора производится Участником с использованием специального счета Эскроу в соответствии с п. 5.4 настоящего Договора в следующем порядке:

5.5.1. Денежная сумма в размере 100 % Цены Договора, что составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (не облагается НДС), оплачивается Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Оплата Цены договора осуществляется Участником за счет собственных средств.

5.5.2. Если Стороны согласовали поэтапную оплату Цены Договора, то денежные средства (депонируемая сумма) в счет уплаты Цены Договора вносятся Участником **по Графику**, который оформляется в виде Приложения № 3 к настоящему Договору.

При этом Участник обязан внести Цену Договора в полном объеме на счет Эскроу не позднее 3 (третьего) рабочего дня, предшествующего предполагаемой дате ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены Договором, на открытый в РНКБ Банк (ПАО) счет Эскроу с указанием сведений о РНКБ Банк (ПАО) (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона).

5.6. В случае нарушения сроков внесения платежей Участником или при заключении Договора в период после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, но до постановки его на государственный кадастровый учет, Участник обязан уплатить полную Цену Договора на Залоговый счет №40702810841780042872, открытый Застройщиком в РНКБ Банк (ПАО) (Эскроу-агент) для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов Эскроу, права по которому переданы в залог РНКБ Банк (ПАО).

Участник обязан в случае увеличения Цены Договора в результате превышения фактической общей площади Объекта долевого строительства над проектной общей площадью Объекта

Застройщик:

Участник:

долевого строительства доплатить разницу Цены Договора на Залоговый счет №40702810841780042872, открытый Застройщиком в РНКБ Банк (ПАО) (Эскроу-агент) для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после Даты раскрытия Счетов Эскроу, права по которому переданы в залог РНКБ Банк (ПАО).

5.7. Датой исполнения обязательств Участника по оплате Цены Договора, считается дата поступления соответствующей денежной суммы, предусмотренной Договором, в полном объеме на счет Эскроу, открытый в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

5.8. При оплате Цены Договора Участник обязуется указывать следующее назначение платежа: **«Оплата по Договору № \_\_\_ участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_ 2024 года».**

5.9. Все денежные суммы и начисления, в том числе штрафные санкции и суммы возврата, определяются в рублях РФ.

5.10. Денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, подлежат использованию Застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.11. Обязательства Участника по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счет Эскроу у Эскроу-агента, открытый в соответствии с п. 5.4 Договора.

5.12. В случае просрочки Участником внесения платежа (-ей) в счет оплаты Цены Договора в течение более чем 2 (два) месяца или нарушения сроков внесения платежей более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев, Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора и расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.13. Застройщик вправе использовать денежные средства, полученные от Участника в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

5.14. Возврат денежных средств Застройщиком Участнику, независимо от причин расторжения настоящего Договора, осуществляется в безналичной форме путем перечисления их по реквизитам, указанным Участником в заявлении – требовании. Возврат осуществляется в порядке и на условиях, определенных Федеральным законом № 214-ФЗ.

5.15. Цена Договора, указанная в пункте 5.1 Договора, подлежит увеличению в случаях, если по инициативе Участника после подписания Договора Сторонами согласованы иные условия оплаты Участником Цены Договора (предусмотрена отсрочка оплаты, продлен график внесения платежей и т.д.).

5.16. Полученные по Договору денежные средства используются Застройщиком по целевому назначению: на финансирование (возмещение) затрат на строительство Объекта капитального строительства, включая затраты на создание сетей инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования (за исключением оптоволоконных кабельных линий передачи и иного оборудования связи, устанавливаемого оператором связи за его счет и входящих в сеть связи оператора связи), транспортных коммуникаций, объектов озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренных утвержденной проектной документацией; затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство, его содержание, уплату земельного налога; на получение во временную аренду и на оплату аренды земельных участков; затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта недвижимости, а также на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным; строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, предусмотренных соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения; на оплату агентских услуг по продаже объектов недвижимости; на рекламу Объекта; на уплату налогов, сборов и иных обязательных взносов; возврат Участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет Цены Договора; на оплату труда сотрудникам и соответствующих налогов; на оплату услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа Застройщика; на денежные

Застройщик:

Участник:

выплаты на предоставление работникам гарантий и компенсаций; на оплату расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, аренду нежилого помещения в целях обеспечения деятельности Застройщика; на маркетинг; на создание электронного сайта Объекта капитального строительства с обеспечением удаленного видеонаблюдения за ходом его строительства или этапа строительства; на оплату и эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры; на возмещение затрат Застройщика на строительство или реконструкцию объектов социальной инфраструктуры (на основании договоров и соглашений, заключенных с исполнительными органами государственной или муниципальной власти), передаваемых на безвозмездной основе в государственную или муниципальную собственность, уплату процентов по целевым кредитам на их строительство или реконструкцию; на оплату процентов по банковским кредитам; на авторский и технический строительный надзор; на подготовку земельного участка под строительство Объекта; на природоохранные мероприятия, связанные со строительством Объекта или этапа строительства; на охрану строительной площадки и охрану построенного Объекта или этапа строительства до момента передачи помещений всем Участникам; на строительство Объекта и благоустройство прилегающей территории; на техническую инвентаризацию Объекта и земельного участка; на контрольно-исполнительную съемку; на комплекс мероприятий по получению разрешения на ввод; на эксплуатацию Объекта (или этапа строительства) до момента передачи всех помещений Участникам; на подготовку и обучение персонала по эксплуатации Объекта; на возмещение накладных расходов Застройщика; а также на финансирование иных затрат, предусмотренных действующим законодательством РФ, регулирующим привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства Объекта недвижимости. В случае если по окончании строительства фактические затраты на строительство превысят денежные средства Участника и между Сторонами не будет подписано соглашение об увеличении суммы, такое превышение покрывается за счет средств Застройщика.

5.17. Настоящим Участник и Застройщик (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) внести изменения в Договор Эскроу при изменении срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанного в проектной декларации.

Изменения в Договор Эскроу вступают в силу с даты акцептования Эскроу-агентом Заявления о внесении изменений в Договор Эскроу, представленного Участником, и на основании документов, предоставленных Застройщиком/Бенефициаром в соответствии с Общими условиями. Настоящим Застройщик поручает Участнику предоставить Эскроу-агенту документы, указанные в Общих условиях, для внесения изменений в Договор Эскроу.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Застройщик обязан:**

6.1.1. Использовать денежные средства, полученные от Участника по настоящему Договору, в соответствии с требованиями Федерального закона № 214-ФЗ.

6.1.2. Передать Участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 3.1 Договора, в порядке, сроки и с соблюдением требований Разделов 4 и 7 Договора, при условии надлежащего исполнения Участником всех обязательств по настоящему Договору, в том числе по оплате Участником Цены Договора и проведению взаиморасчетов в соответствии с Разделом 5 Договора. Допускается досрочное исполнение обязательств Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику.

6.1.3. Направить своего уполномоченного представителя в регистрирующий орган для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

6.1.4. В установленном законодательством Российской Федерации порядке и объеме передать в регистрирующий орган все необходимые, достаточные и зависящие от него документы для государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

6.1.5. В случае если строительство Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до

Застройщик:

Участник:

истечения указанного срока (за исключением обстоятельств непреодолимой силы), обязуется направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства.

Об изменении предусмотренного настоящим Договором срока передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику Стороны должны подписать дополнительное соглашение.

В случае, если в течение 10 (десяти) дней с даты получения информации и предложения, предусмотренных настоящим пунктом, Участник не направит в адрес Застройщика отказ от изменения срока передачи Объекта долевого строительства, изменение срока считается согласованным Участником.

6.1.6. В случае изменения проектной документации по строительству Объекта капитального строительства, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством, вносить в проектную декларацию соответствующие изменения и опубликовывать соответствующие изменения в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. При этом Стороны согласовали, что изменения проектной документации Объекта капитального строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства, в результате которого размер превышения изменения общей площади Объекта долевого строительства составляет не более пяти процентов от указанной площади, является допустимым и не является существенным.

6.1.7. В установленные настоящим Договором сроки получить разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6.1.8. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Застройщика действующим законодательством Российской Федерации

6.2. Обязательства Застройщика считаются выполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, либо подписания Застройщиком передаточного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных действующим Законодательством РФ.

6.3. Услуги по оформлению права собственности Участника на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации Договора (соглашения), на основании которого производится уступка права требования Участника по Договору) и права собственности Участника, могут быть оказаны Участнику на основании отдельного договора за отдельную плату.

#### **6.4. Участник обязан:**

6.4.1. До ввода в эксплуатацию Объекта капитального строительства уплатить Застройщику все причитающиеся денежные средства по настоящему Договору, в том числе Цену Договора в размере, сроки, способом и в порядке в соответствии с Разделом 5 Договора.

6.4.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, указанный в пункте 3.1 Договора, по Передаточному акту в порядке, предусмотренном Разделом 7 Договора.

6.4.3. Нести все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, а также с оформлением и регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (в том числе: расходы по нотариальному удостоверению сделки, в случае необходимости, услуг БТИ, регистрации в регистрирующем органе, оплате государственных пошлин, сборов и иных возможных платежей).

6.4.4. Оплатить государственную пошлину за регистрацию настоящего Договора и государственную пошлину за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, согласно требованиям действующего законодательства.

6.4.5. Представить Застройщику действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга/супруги на заключение Договора с последующим оформлением права собственности на Объект долевого строительства или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака, а также иные документы, необходимые для осуществления регистрации настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, предоставление которых зависит от Участника. Все негативные последствия, связанные с непредставлением таких документов или предоставлением недействительных документов, в том числе возможный отказ в регистрации

настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства, несет Участник.

6.4.6. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, и выполнять все зависящие от него действия, необходимые для надлежащего исполнения настоящего Договора.

6.4.7. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за свой счет.

6.4.8. В течение 5 (пяти) рабочих дней письменно уведомлять Застройщика о любых изменениях своих персональных данных, указанных в настоящем Договоре, в том числе, сведений об изменении фамилии, имени, отчества, адреса проживания и регистрации, почтового адреса, контактного телефона, адреса электронной почты, паспортных данных. Уведомление направляется ценным письмом с описью вложения или вручается под расписку уполномоченному представителю Застройщика. Действия, совершенные с использованием данных, имеющихся у Застройщика до получения уведомления об их изменении, засчитываются в исполнение Застройщиком обязательств по настоящему Договору.

6.4.9. С момента подписания Передаточного акта или иного документа, подтверждающего принятие Участником Объекта долевого строительства от Застройщика, Участник долевого строительства обязуется заключить договор с управляющей компанией на организацию управления Объектом долевого строительства, обеспечение и оплату коммунальных и иных услуг по техническому обслуживанию и содержанию Объекта долевого строительства и Общего имущества в Объекте капитального строительства, утвердить предусмотренные таким договором с управляющей компанией документы, необходимые для надлежащего оказания услуг управляющей компанией, включая смету на управление. Стороны установили, что обязанность Участника долевого строительства заключить договор с управляющей компанией и подписать и/или утвердить соответствующие документы возникает, в том числе, в силу настоящего Договора. Участник обязан оплачивать управляющей организации, которая назначена или избрана, либо с которой Застройщиком заключен договор на управление Объектом капитального строительства в соответствии с Жилищным кодексом РФ, плату за помещение (включая плату за содержание общего имущества) и коммунальные услуги. Плата вносится независимо от заключения Участником отдельных договоров с управляющей организацией. В случае если Застройщик внес указанную плату управляющей организации после передачи Объекта долевого строительства Участнику, последний обязан компенсировать Застройщику оплаченную сумму в полном объеме в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения требования Застройщика.

6.4.9.1. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

6.4.10. Выполнить другие обязательства, предусмотренные для Участника действующим законодательством Российской Федерации.

6.4.11. Обязательства Участника считаются исполненными в момент уплаты всех причитающихся Застройщику денежных средств в соответствии с настоящим Договором в полном объеме и подписания Сторонами Передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства.

### **6.5. Застройщик вправе:**

6.5.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

6.5.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ.

6.5.3. Самостоятельно, без какого-либо согласования с Участником, заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных Объектов долевого строительства, расположенных в Объекте капитального строительства, а также инвестиционные и иные предусмотренные законодательством договоры для обеспечения строительства (создания) Объекта капитального строительства.

6.5.4. Осуществлять строительство (создание) Объекта капитального строительства собственными силами или силами привлеченных подрядчиков по своему усмотрению.

6.5.5. Требовать от Участника надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами.

Застройщик:

Участник:

6.5.6. Подписать в одностороннем порядке передаточный акт, в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

#### **6.6. Участник вправе:**

6.6.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Федеральным законом № 214-ФЗ и иными законодательными актами.

6.6.2. Получить в собственность Объект долевого строительства при условии надлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору.

### **7. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства, комплектность и качество которого соответствует условиям настоящего Договора и обязательным к применению нормативным требованиям.

Комплектность и качество Объекта долевого строительства считаются соответствующими условиям настоящего Договора при условии, что в Объекте долевого строительства присутствуют и установлены все конструктивные элементы, указанные в Приложении №2 к Договору.

7.2. Под существенным изменением Объекта долевого строительства, а также, в допустимых случаях, под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимаются только:

- отклонение от параметров фактической общей площади Объекта долевого строительства относительно параметров проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) % (пункт 10.2 Договора);
- непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо его частей, для использования в соответствии с целевым назначением.

7.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик информирует о правилах эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.4. Передача Объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 4 Договора.

7.5. Застройщик не менее чем за месяц до наступления, установленного Разделом 4 Договора срока передачи Объекта долевого строительства, уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта капитального строительства и получении им разрешения на ввод в его эксплуатацию, готовности к передаче Объекта долевого строительства и дате такой передачи, заказным письмом с описью вложения с уведомлением на почтовый адрес Участника (далее – «Уведомление»), указанный в Разделе 14 настоящего Договора. При изменении почтового адреса Участника долевого строительства последний обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении почтового адреса несет Участник долевого строительства.

7.6. Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 1 (одного) месяца с момента получения Уведомления от Застройщика.

7.7. Передача Застройщиком Объекта долевого строительства и принятие его Участником осуществляются по подписываемому Сторонами Передаточному акту о приеме Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 214-ФЗ и настоящим Договором. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в срок, указанный Застройщиком.

Стороны пришли к соглашению, что устранение недоделок не является срывом Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, и не дает

Застройщик:

Участник:

Участнику право на требование неустойки.

7.8. С момента подписания передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику.

7.9. В случае уклонения Участника от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 4.2 Договора, или при отказе Участника от принятия Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 4.2 Договора, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником Уведомления, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. Односторонний передаточный акт о приеме Объекта долевого строительства хранится у Застройщика.

7.10. Обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречной по отношению к обязанности Участника по оплате Цены Договора (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации). Застройщик вправе не передавать Участнику Объект долевого строительства до полной оплаты им Цены Договора, если сроки исполнения обязательства по оплате наступили, но оно не исполнено.

7.11. Объект долевого строительства передается Участнику свободным от любых имущественных прав и притязаний третьих лиц, о которых в момент заключения настоящего Договора Застройщик не мог не знать, и в состоянии, качество и параметры строительной готовности которого соответствуют условиям настоящего Договора, в том числе Приложению № 2 к Договору, проектной документации, градостроительным и техническим регламентам. При этом Участник уведомлен и согласен, что Объект долевого строительства передается ему для последующего самостоятельного проведения Участником за свой счет отделочных работ.

7.12. При возникновении у Участника права собственности на Объект долевого строительства, одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в Объекте капитального строительства, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

7.13. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию о порядке эксплуатации Объекта долевого строительства. Подписание передаточного акта является подтверждением того, что Участник экземпляр инструкции получил.

## 8. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

8.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

8.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.3. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) указанных в части 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

Застройщик:

Участник:

- 2) соразмерного уменьшения цены Договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

8.4. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте долевого строительства самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Участником Объекта долевого строительства и/или Объекта капитального строительства в целом.

8.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, произошедшие вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, предусмотренных переданной Участнику долевого строительства инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН И ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ**

9.1. Стороны несут ответственность по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения установленных настоящим Договором сроков платежей Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства Участником, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения срока передачи Объекта долевого строительства Застройщик несет ответственность перед Участником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.4. Штрафные санкции, указанные в данном разделе настоящего Договора, оплачиваются Участником в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

9.5. Уплата штрафов, пени и неустоек, а также возмещение убытков не освобождает Стороны от надлежащего выполнения возложенных на них обязательств.

9.6. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему Договору или в связи с его исполнением, будут решаться Сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

9.7. Споры по настоящему Договору рассматриваются с соблюдением претензионного порядка. Претензии предъявляются в письменной форме и подписываются Стороной или уполномоченным представителем Стороны, направляющей претензию. Претензия рассматривается в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня ее получения. В случае полного или частичного отказа в удовлетворении претензии или неполучения в срок ответа на претензию заинтересованная Сторона вправе обратиться за защитой своих прав в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства в соответствии с нормами действующего законодательства.

9.8. Участник не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные элементы и/или конструкции на фасаде Объекта капитального строительства, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией, влекущих какие-либо изменения во внешнем виде Объекта капитального строительства.

В случае нарушения Участником долевого строительства норм настоящего пункта Договора, он уплачивает Застройщику штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора, а также в течение 10 (десяти) дней с момента получения соответствующего требования от Застройщика обязан произвести демонтаж конструкций и/или иных элементов (оборудования и т.п.) за свой счет и своими силами.

## 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

10.1. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства определяется по правилам технической инвентаризации и осуществляется квалифицированным кадастровым инженером.

10.2. Указанная в Договоре общая площадь Объекта долевого строительства не является окончательной и может отличаться от величины, указанной в п. 3.1 Договора.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам (СП, СНИП) отклонениями фактическая общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, и это не будет считаться нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, при условии, что отклонения площади не будут превышать пределы, установленные настоящим Договором.

Общая площадь Объекта долевого строительства уточняется по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации (кадастровым инженером), результаты которых будут являться основанием для осуществления взаиморасчетов согласно п.п. 10.3, 10.4 и 10.5 Договора.

Стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 Договора, в пределах 5 (пяти) % (процентов).

Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком.

10.3. Сторонами допускается отклонение фактической общей площади Объекта долевого строительства от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 Договора, на 5 (пять) % (процентов) и признается несущественным. При этом в случае изменения площади в пределах 5 (пяти) % (процентов) в сторону увеличения либо уменьшения Цена Договора, указанная в п. 5.1 Договора, корректировке не подлежит.

10.4. В случае увеличения по результатам технической инвентаризации фактической общей площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) % (процентов), по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 Договора, Участник обязан доплатить разницу цены Договора на Залоговый счет № \_\_\_\_\_, открытый Застройщиком в Банке РНКБ Банк (ПАО) для размещения средств от продажи Объектов долевого строительства, поступающих после даты раскрытия счетов Эскроу, права по которому переданы в залог Банку, в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего счета от Застройщика.

Сумма доплаты рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{д} = (S_{бти} - S_{д}) * C$$

Где:  $\Sigma_{д}$  – сумма доплаты,

$S_{бти}$  – фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации

$S_{д}$  – общая площадь Объекта долевого строительства по Договору

$C$  – условная стоимость одного квадратного метра по Договору

Стороны договорились, что условная стоимость одного квадратного метра по Договору определяется как Цена Договора, поделенная на общую площадь Объекта долевого строительства по Договору (понижающие коэффициенты для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы не применяются).

10.5. В случае уменьшения по результатам технической инвентаризации фактической общей площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации более чем на 5 (пять) % (процентов), по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику излишне уплаченных денежных средств за разницу между общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 3.1 Договора, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства в соответствии с данными технической инвентаризации не позднее 7 (семи) рабочих дней со дня получения Уведомления от Участника.

Сумма возврата рассчитывается по формуле:

$$\Sigma_{в} = (S_{д} - S_{бти}) * C$$

Застройщик:

Участник:

Где:  $\Sigma_v$  – сумма возврата,

$S_d$  – общая площадь Объекта долевого строительства по Договору

$S_{бтн}$  – фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации

$C$  – условная стоимость одного квадратного метра по Договору.

Стороны договорились, что условная стоимость одного квадратного метра по Договору определяется как Цена Договора, поделенная на общую площадь Объекта долевого строительства по Договору (понижающие коэффициенты для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы не применяются).

10.6. В случае изменения Цены Договора по основаниям, указанным в п. 10.4 и п. 10.5 Договора, корректировка Цены производится путем заключения дополнительного соглашения, в котором указывается окончательная Цена Договора. Откорректированная Цена Договора указывается в Передаточном акте.

10.7. Стороны при заключении Договора исходят из того, что свидетельством качества передаваемого Объекта, его соответствия строительно-техническим нормам и правилам, проектной документации, а также иным обязательным требованиям является разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства, в котором находится Объект долевого строительства.

10.8. Участник дает свое полное и безоговорочное согласие на следующие мероприятия с земельным участком, на котором осуществляется строительство Объекта капитального строительства (при необходимости): объединение, присоединение, перераспределение, раздел, выдел, уточнение границ, а также на проведение всех необходимых мероприятий, которые требуются для их реализации.

10.9. Подписанием настоящего Договора Участник дает письменное согласие на осуществление Застройщиком землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом капитального строительства, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участках.

## **11. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ**

11.1. Уступка Участником права требования третьему лицу по настоящему Договору на основании п. 1 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается после уплаты им Цены Договора в полном объеме или одновременно с переводом Участником долга по настоящему Договору на другое лицо на основании п. 1 ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при условии предварительного письменного согласования такой уступки Застройщиком.

11.2. Уступка Участником прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок более чем на 2 (два) месяца;

- существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Объекта капитального строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства;

- отступления Застройщика от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иным недостаткам, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

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

11.5. В случае одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

11.6. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств (Цены Договора);
- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

11.7. При отказе от исполнения Договора Застройщик не вправе требовать возмещения своих затрат, произведенных в процессе выполнения работы, а также платы за выполненную работу (оказанную услугу), за исключением случая, если Участник долевого строительства принял выполненную работу.

11.8. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему (в случае их составления и подписания Сторонами) и соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, подлежат обязательной государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

11.9. Вопросы, связанные с использованием Объекта долевого строительства после подписания Сторонами Передаточного акта о приеме Объекта долевого строительства, не входят в компетенцию Застройщика.

11.10. Участник не имеет права до подписания Передаточного акта о приемке Объекта долевого строительства производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство, переоборудование Объекта долевого строительства.

После подписания Передаточного акта Участник не имеет права производить какие-либо изменения общего имущества Объекта капитального строительства, а также работы, которые затрагивают фасад Объекта капитального строительства и его элементы, в том числе: любое остекление лоджий и/или балконов, и/или веранд и/или террас, установка снаружи Объекта капитального строительства любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Объекта капитального строительства, без письменного согласия Застройщика и надлежащим образом оформленных разрешений и согласований, выдаваемых в установленном порядке соответствующими государственными и муниципальными органами. В случае нарушения предусмотренного этим пунктом условия настоящего Договора, Участник самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту долевого строительства и общему имуществу Объекта капитального строительства, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

В этом случае Участник самостоятельно несет негативные последствия, связанные с указанными действиями, в том числе обязуется за счет собственных средств устранить произведенные изменения Объекта долевого строительства и Объекта капитального строительства в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика и/или предписания органа государственной власти или местного самоуправления.

Застройщик:

Участник:

11.11. Настоящим Участник уведомлен, что в составе Объекта капитального строительства, согласно проектной документации, предусмотрено строительство обособленных встроенно-пристроенных и иных помещений, которые не входят в состав общего имущества собственников Объекта капитального строительства.

11.12. Стороны гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора, ими получены согласия и разрешения, необходимые и достаточные для заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11.13. Любая информация (техническая, юридическая, финансовая, коммерческая и иная информация), связанная с заключением и исполнением настоящего Договора, является конфиденциальной и не может быть передана третьим лицам любой из Сторон без письменного согласия другой Стороны настоящего Договора.

11.14. Стороны обязуются не раскрывать конфиденциальную информацию, полученную ими в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору в течение срока действия настоящего Договора, а также в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения настоящего Договора, какому-либо третьему лицу без предварительного письменного разрешения друг друга и обязуются использовать ее только для целей, достигаемых в рамках настоящего Договора.

11.15. Стороны не будут допускать прямого или косвенного воспроизведения и распространения любой информации, которая была передана другой Стороной в ходе исполнения обязательств по настоящему Договору, если только такое воспроизведение и распространение не может быть классифицировано как деятельность в соответствии с условиями настоящего Договора, не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации.

11.16. За разглашение конфиденциальной информации третьим лицам без получения на то письменного согласия друг друга Стороны несут ответственность в соответствии с нормами гражданского законодательства Российской Федерации.

11.17. Не является нарушением конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по законному требованию правоохранительных и иных уполномоченных государственных органов, а также в других предусмотренных законодательством случаях.

11.18. Подписанием настоящего Договора Участник дает свое согласие на изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, на раздел земельного участка, его межевание и совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает тем самым свое согласие, в случае строительства в соответствии с градостроительным законодательством на земельном участке, указанном в п. 1.2. настоящего Договора, других объектов недвижимости, на его межевание, изменение границ указанного земельного участка путем его раздела на земельные участки меньшего размера, а также на прекращение залога в отношении вновь образованных участков, на которых не будет размещаться (строиться) Объект капитального строительства, на залог права собственности на земельный участок в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, которые могут быть заключены Застройщиком в отношении других объектов, строящихся на данном земельном участке. Подписанием настоящего Договора Участник выражает свое согласие на прекращение права залога в отношении вновь образованных (на основании утвержденного/подлежащего утверждению проекта межевания) земельных участков, незанятых Объектом капитального строительства.

11.19. Участник предупрежден и дает свое согласие, а Застройщик вправе без получения дополнительного согласия Участника пользоваться и распоряжаться земельным участком, в том числе осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить иные здания и сооружения на земельном участке и иным образом распоряжаться земельным участком, а также осуществлять корректировку (уточнение, изменение) границ и иных характеристик земельного участка любым способом, не запрещенным действующим законодательством, в том числе, но не

исключая: осуществлять межевание земельного участка, осуществлять все необходимые действия, связанные с формированием частей земельного участка для определения части земельного участка, занятого Объектом недвижимости, и частей земельного участка, занятых иными объектами недвижимости, осуществлять все необходимые действия, связанные с образованием земельных участков из исходного земельного участка, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения, выдела, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Все указанные действия не влекут внесение изменений и дополнений в настоящий Договор.

11.20. В случае необходимости и/или по запросу Застройщика, Участник обязуется предоставить нотариально заверенное согласие на совершение действий, указанных в п.п. 11.18 и 11.19, а также предоставить заявление (заявления) в компетентные органы, в том числе в управление Росреестра и/или Госкомрегистр, в течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения соответствующего запроса Застройщика.

11.21. Участник поручает Застройщику передать построенные с использованием средств Участника наружные инженерные сети и иные объекты внешней инженерной инфраструктуры для обеспечения их надлежащей эксплуатации в собственность специализированных организаций. При невозможности исполнения указанного поручения (отказе указанных организаций принять сети в собственность), наружные инженерные сети и объекты внешней инженерной инфраструктуры Объекта капитального строительства поступают в общую долевую собственность всех участников долевого строительства Объекта капитального строительства, как общее имущество, и передаются Застройщиком по акту приема-передачи для учёта и эксплуатации эксплуатирующей Объект капитального строительства организации.

11.22. Застройщик вправе вносить изменения и дополнения в проектную документацию Объекта капитального строительства, в изменение границ земельного участка в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а Участник согласен на корректировку и изменение границ земельного участка, дополнения и изменения, вносимые в проектную документацию Объекта капитального строительства.

## **12. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, пандемии, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

12.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

12.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

12.4. Сообщение (уведомление) о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы. Если такой документ не может быть предоставлен одновременно с уведомлением, то он

Застройщик:

Участник:

подлежит направлению следом за уведомлением в течение 2 (двух) рабочих дней с момента его получения от государственного или иного органа.

### 13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации и действует до полного выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме.

13.2. Настоящий Договор может быть изменен или досрочно расторгнут по взаимному соглашению Сторон, а также в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

13.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Сторонами и зарегистрированы в установленном порядке.

13.4. С момента подписания настоящего Договора все предшествующие договоры и договоренности между Сторонами, касающиеся предмета настоящего Договора, утрачивают силу.

13.5. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются:

13.5.1. Приложение № 1 – «План этажа Объекта капитального строительства с указанием Объекта долевого строительства» на 1 (одном) листе.

13.5.2. Приложение № 2 – «Параметры строительной готовности Объекта долевого строительства» на 2 (двух) листах.

13.6. Участнику в полном объеме разъяснены и понятны его права и обязанности по настоящему Договору. Существенные условия настоящего Договора Участнику понятны, подписанием настоящего Договора Участник подтверждает факт ознакомления в полном объеме с проектной декларацией и иными документами, ознакомление с которыми необходимо в соответствии с действующим законодательством.

13.7. Настоящим Участник свободно, своей волей и в своем интересе дает согласие Застройщику на обработку (любое действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение) следующих персональных данных Участника (его представителя): фамилия, имя, отчество, пол, дата и место рождения, гражданство, адрес регистрации и фактический адрес проживания, номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи указанного документа и выдавшем его органе, реквизиты доверенности, подтверждающей полномочия представителя. Вышеуказанные персональные данные предоставляются Участником в целях заключения и исполнения настоящего Договора. Настоящее согласие действует в течение срока действия настоящего Договора, а также сроков архивного хранения настоящего Договора.

13.8. Лица, которые подписали настоящий Договор, подтверждают друг другу и сообщают всем заинтересованным в том лицам, что: в момент заключения настоящего Договора они осознавали (и осознают) значение своих действий и могли (могут) руководить ими; понимают природу этой сделки, свои права и обязанности по настоящему Договору; при заключении настоящего Договора отсутствует какой-либо обман или другое сокрытие фактов, которые имели бы существенное значение и были заведомо скрыты ими; настоящий Договор заключается ими в соответствии с действительной волей, без применения физического или психического давления; настоящий Договор заключается на выгодных для сторон условиях и не является результатом влияния тяжелых для Участника обстоятельств; сделка совершается с намерением создания соответствующих правовых последствий (не является фиктивной); эта сделка не скрывает другую сделку (не является притворной).

13.9. Все уведомления, запросы, извещения, требования и иные сообщения по вопросам, связанным и вытекающим из настоящего Договора, должны быть совершены в письменной форме и могут быть доставлены посредством личного вручения под роспись Стороне настоящего Договора или его уполномоченному представителю, или заказной корреспонденцией с описью

Застройщик:

Участник:

вложения по согласованным адресам. Надлежащим уведомлением также признается уведомление путем направления электронной корреспонденции при условии использования для переписки между отправителем и получателем только тех адресов электронной почты, которые указаны в настоящем Договоре.

13.10. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

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

##### Застройщик:

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «АКВА-ТРАСТ»**

Юридический и почтовый адрес:  
298635, РФ, Республика Крым, г. Ялта,  
парк имени Гагарина, д. 9, помещ. I-6  
ОГРН 1239100005100  
ИНН 9103101631 КПП 910301001  
Р/с 40702810141780000459  
в РНКБ Банк (ПАО)  
к/с 30101810335100000607  
БИК 043510607

Конт. тел. +7-978-733-63-33

Электронная почта: [llc.sd.aquatrast@mail.ru](mailto:llc.sd.aquatrast@mail.ru)

**Генеральный директор**

\_\_\_\_\_ **А.И. Вовчок**

##### Участник:

\_\_\_\_\_  
Паспорт \_\_\_\_\_  
выдан \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_  
Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_  
СНИЛС \_\_\_\_\_  
  
Конт. тел. \_\_\_\_\_  
Электронная почта: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Застройщик:

\_\_\_\_\_

Участник:

\_\_\_\_\_

**ПЛАН**  
**Этажа Объекта капитального строительства**  
**с указанием Объекта долевого строительства**  
**Дом \_\_, подъезд \_\_, этаж \_\_, квартира (условный номер) \_\_**

**ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:**  
Генеральный директор

\_\_\_\_\_ **А.И. Вовчок**

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_

Застройщик:

\_\_\_\_\_

Участник:

\_\_\_\_\_

## ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

На момент передачи Участнику по Передаточному акту Объект долевого строительства (далее - Объект) должен отвечать следующим, согласованным Сторонами при заключении Договора, требованиям:

1. Стороны согласовали следующие требования к отделке, техническим характеристикам и оснащению завершеного строительством Объекта долевого строительства:

оконные группы: распашные оконные системы, с заполнением из однокамерного стеклопакета;

входные двери – металлические;

внутренние перегородки – разделяющие перегородки на высоту газобетонного блока или иного запроектированного материала согласно проектной планировке;

отделка помещений: потолки – без отделки, стены – без отделки, межквартирные перегородки – без отделки, полы – без отделки;

электротехнические работы – устройство ввода в помещение;

счетчики – холодной воды;

отопление и горячее водоснабжение - автономное от газового котла, радиаторы стальные панельные;

вентиляция – система вентиляции с естественной вытяжкой и естественным притоком воздуха;

холодное водоснабжение и водоотведение – ввод в помещение.

2. Объект подлежит передаче Участнику без выполнения Застройщиком следующих работ, в том числе без осуществления поставки материалов и оборудования:

- установки межкомнатных дверей;

- отделки помещений (в том числе стяжки полов);

- внутренней разводки водопровода, и водоотведения, без установки сантехприборов;

- установки электрозвонков;

-внутренней телевизионной разводки, телефонизации, сети интернет, без установки оконечных устройств;

- устройства встроенной мебели и антресолей

- установки мебели и бытового оборудования.

3. Сантехнические работы не включают в себя внутреннюю разводку, заканчиваются устройством заглушки на системе канализационного стока. Полотенцесушитель в санузле не устанавливается.

4. Электромонтажные работы не включают в себя внутреннюю разводку.

5. Стоимость внутренних отделочных, электромонтажных, сантехнических и прочих работ, а также стоимость соответствующих материалов и оборудования в Цену Договора не включены.

6. Участник извещен и согласен, что выполнение Застройщиком объема работ,

предусмотренных проектной документацией (за исключением выполнения работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения), не обеспечивает полную готовность Объекта долевого строительства к использованию в соответствии с целевым назначением. Определение объема работ по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности, а также выполнение этих работ и работ, указанных в пункте 2 настоящего Приложения, производится Участником самостоятельно и за свой счет.

7. Невыполнение Застройщиком работ, указанных в п. 2 настоящего Приложения не является основанием для предъявления каких-либо претензий по качеству Объекта долевого строительства.

**ОТ ЗАСТРОЙЩИКА:**  
Генеральный директор

**УЧАСТНИК:**

\_\_\_\_\_ **А.И.Вовчок**  
М. П.

\_\_\_\_\_