

**Договор №**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Благовещенск  
года

«\_\_\_» октября 2021

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Земля»** (ОГРН 1182801008972, ИНН 2801244436 КПП 280101001), в лице генерального директора Найдиной Ирины Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и

**ФИО...** именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», совместно именуемые «Стороны», а раздельно «Сторона», заключили настоящий договор, далее именуемый «Договор» о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Застройщик не позднее 31 декабря 2024г. обязуется ввести многоквартирный дом в эксплуатацию и в срок, не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства в общую совместную собственность 1 (одно) - комнатную квартиру №\_\_\_, расположенную на \_\_\_ этаже, с предварительной общей приведенной площадью \_\_\_ кв.м. - в построенном в соответствии с проектной документацией многоквартирном 16-ти этажном жилом доме (1-ая очередь строительства), расположенном по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, в центральной части кадастрового квартала, граница которого проходит по ул. Горького - ул. Партизанская - ул. Амурская - ул. Лазо (квартал 93) (далее по тексту – «Квартира»), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства (квартиры) Участнику долевого строительства и вводу многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

1.2. Общая площадь Квартиры указана в соответствии с планировкой типового этажа и после проведения паспортизации Объекта долевого строительства, указанного в п.1.1. настоящего Договора может иметь отклонения, как в большую, так и в меньшую стороны, что влечет за собой перерасчет стоимости Квартиры. Окончательная общая площадь Квартиры (с учетом общей площади лоджии с понижающим коэффициентом для лоджии = 0,5), уточняется после обмеров кадастрового инженера.

1.3. Указанный в п.1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После приемки и ввода жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Сведения о многоквартирном жилом доме, жилом или нежилом помещении:

1.4.1. Основные характеристики многоквартирного дома:

- вид – многоквартирный
- назначение – жилой
- этажность – 16 (шестнадцать) этажей
- общая площадь многоквартирного дома – 16 446 кв.м.
- материал наружных стен - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); материал поэтажных перекрытий – сборный железобетон.
- класс энергоэффективности – «А+»
- класс сейсмостойкости – 6 баллов

1.4.2. Основные характеристики жилого или нежилого помещения:

- назначение объекта долевого строительства - жилое помещение;
- этаж, на котором расположен объект долевого строительства – \_\_\_ (прописью);
- количество и площадь, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, в жилом помещении (наличие и площади частей нежилого помещения): одна лоджия квартиры с предварительной площадью \_\_\_ кв.м. /в том числе без учета холодных помещений \_\_\_ кв.м.

**2. Правовое обоснование настоящего Договора**

2.1. Договор заключается для урегулирования отношений Сторон, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ, другими нормативными правовыми актами.

### 3. Правовое обеспечение Договора

Строительство указанного жилого дома осуществляется на основании:

3.1. Разрешение на строительство многоквартирного жилого дома 28-Ru 28302000-84-2020 выдано 13.11.2020 года Администрацией г. Благовещенска Амурской области.

3.2. Земельный участок с кадастровым номером 28:01:010093:20, категории земель: земли населенных пунктов, с разрешенным использованием: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общей площадью 16058 кв.м., находящийся по адресу: Амурская область, г. Благовещенск, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала, граница которого проходит по ул. Горького - ул. Партизанская - ул. Амурская - ул. Лазо (квартал 93), принадлежит ООО «Специализированный застройщик «Земля» на праве собственности на основании: договора купли-продажи земельного участка №03/21 от 09.04.2021 г., заключенного между Закрытое Акционерное общество «Амургормаш» Амурский металлист» и ООО «Специализированный застройщик «Земля», о чем в ЕГРН 04.05.2021г. сделана запись регистрации №28:01:010093:20-28/055/2021-10.

3.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства в установленном действующим законодательством порядке, предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (на сайте [www.talisman.su](http://www.talisman.su) и официальном сайте по раскрытию информации застройщика: <https://наш.дом.рф>).

3.4. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией по строительству Дома, в том числе с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства.

3.5. Дольщик дает свое согласие Застройщику на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Дома (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Квартиры).

### 4. Цена Договора и порядок ее оплаты

4.1. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора определяется как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

4.1.1. Цена одного кв.м. общей приведенной площади Квартиры на момент заключения настоящего Договора составляет 135 000 (сто тридцать пять тысяч) рублей является фиксированной и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенных настоящим договором.

4.2. С учетом размера общей приведенной площади Квартиры, указанной в п.1.1. настоящего Договора, размер денежных средств, подлежащих оплате Участником долевого строительства (Цена Договора), на момент заключения настоящего Договора, составляет \_\_\_\_ (прописью) рублей.

4.3. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется уплатить цену договора (депонируемую сумму), указанную в п. 4.2. настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (далее – Банк, Эскроу-агент), место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 680020, г. Хабаровск, ул. Гамарника, 12, реквизиты: ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, БИК: 040813608, К/счет: 30101810600000000608, Телефон: 8-800-200-86-03, на имя Депонента, в соответствии с условиями трехстороннего договора счета эскроу.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_ (прописью) рублей – не позднее 3(трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_ (*прописью*) **рублей** - не позднее 3(трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице Менеджера по ипотечному кредитованию \_\_\_\_\_, действующего(ей) на основании Устава, Положения о дополнительном офисе №8636/0123 Благовещенского отделения №8636 и доверенности \_\_\_\_\_, являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым **Банк**).

Трехсторонний договор счета эскроу надлежащим образом подписывается со стороны Бенефициара и Депонента и является совместным предложением (офертой) Банку заключить такой договор.

Застройщик по согласованию с Депонентом самостоятельно формирует Индивидуальные условия счета эскроу. После чего, Застройщик направляет в Банк Индивидуальные условия счета эскроу совместно с другими документами и информацией (копия договора участия в долевом строительстве, подписанного Застройщиком и Участником долевого строительства, структурное подразделение Банка для посещения его Депонентом и дата посещения (не ранее одного рабочего дня, следующего за днем направления Застройщиком документов в Банк). После направления Застройщиком в Банк указанных документов и информации, Банк не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения документов, направляет застройщику ответным сообщением уникальный номер (референс). При получении Застройщиком уникального номера, Застройщик уведомляет Депонента о необходимости посещения Банка (структурного подразделения).

Банк подтверждает принятие предложения (оферты) Депонента и Бенефициара в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Депонента, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий Договора Депонентом и Бенефициаром.

Банк открывает в присутствии Депонента (его представителя) на имя Депонента Счет для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента.

Застройщик обязан направить в Банк после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве копию данного договора с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

Застройщик (Бенефициар) - Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Земля» - ОГРН 1182801008972, ИНН 2801244436 КПП 280101001. Юридический адрес: 675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Краснофлотская, д. 123, пом. 20006. Банковские реквизиты: р/с 40702810803000009352 ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК К/счет: 30101810600000000608 БИК: 040813608. Срок внесения денежных средств Депонентом на счет эскроу устанавливается с момента государственной регистрации Договора в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области в сроки и порядке установленные настоящим пунктом и Договором счета эскроу.

Размер депонируемой суммы - \_\_\_\_ (*прописью*) **рублей**.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Срок условного депонирования – до 31 декабря 2024 года. После предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выписки из ЕГРН, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется Эскроу-агентом Застройщику и/или направляется в счет оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Адрес электронной почты Банка (Escrow\_Sberbank@sberbank.ru) для получения Банком уведомления из органа регистрации прав в случае расторжения, прекращения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве и телефон 8-800-200-86-03.

4.4. Окончательная стоимость квартиры будет установлена по результатам обмеров кадастрового инженера с учетом общей площади лоджии с понижающим коэффициентом для лоджии = 0,5. В случае

увеличения или уменьшения площади квартиры, указанной в п.1.1 Стороны производят доплату или возврат денежных средств за большую или меньшую площадь квартиры соответственно, из расчета стоимости одного квадратного метра на момент заключения договора, в срок, не позднее 1 месяца с даты ввода дома в эксплуатацию.

4.5. Просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора.

4.6. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев, является основанием для предъявления Застройщиком требования о расторжении настоящего Договора.

4.7. В случае расторжения настоящего Договора, по соглашению Сторон, Банк обязуется перечислить депонируемую сумму (в случае размещения депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу в сроки и при условии:

- не позднее 3 (трех) рабочих дней - со дня размещения сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания в ЕИСЖС (или при отсутствии сведений в ЕИСЖС - получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора);

- не позднее 5 (пяти) рабочих дней - со дня предоставления стороной(ами) настоящего Договора заявления о погашении записи о регистрации настоящего Договора с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей погашение записи.

4.8. Банк обязуется не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения срока условного депонирования, осуществить возврат депонируемой суммы Депоненту, если на дату возврата денежных средств основания для передачи Депонируемой суммы Бенефициару (ввод многоквартирного дома в эксплуатацию) не наступили, по реквизитам, указанным в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу.

4.9. Стоимость одного квадратного метра общей площади жилья определена как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство квартиры. Экономия средств от долевого строительства остается в распоряжении Застройщика.

4.10. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

## **5. Права и обязанности сторон**

5.1. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Внести в счет участия в долевом строительстве денежные средства в соответствии с п.4.3. настоящего Договора.

5.1.2. Принять от Застройщика Квартиру, указанную в п.1.1. настоящего Договора по акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней с момента извещения Застройщиком Участника долевого строительства о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

5.1.3. С момента передачи жилого дома, в котором расположена указанная в п.1.1 настоящего Договора Квартира, во временное управление управляющей компании, определенной Застройщиком, обязуется нести расходы по её эксплуатации на основании расценок, действующих на момент подписания Договора управления; подписать с управляющей организацией, принявшей дом во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории. До момента оформления права собственности на Квартиру, указанную в п.1.1 настоящего Договора, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги исходя из расчетных ставок (тарифов), в кассу предприятия или на расчетный счет управляющей организации, принявшей дом во временное управление, до момента выбора собственниками дома способа управления.

5.1.4. Использовать Объект в соответствии с его назначением.

5.1.5. Участник долевого строительства обязуется зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства не позднее 30 (тридцати) дней с момента получения Объекта по акту приема-передачи.

5.1.6. Участник обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.2. Настоящий Договор может быть расторгнут Участником долевого строительства в следующем порядке:

5.2.1. Участник долевого строительства вправе расторгнуть настоящий Договор по собственной инициативе, письменно известив об этом Застройщика в случае:

- 1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- 3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
- 4) наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;
- 5) признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- б) вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, и соответствует предусмотренным Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. При этом, Участник долевого строительства обязуется компенсировать все затраты понесенные, Застройщиком при заключении настоящего Договора.

5.2.2. По требованию Участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;
- 2) существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства в размере 5 процентов от указанной площади;
- 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

5.2.3. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным в пп. 5.2.1.-5.2.2., возврат денежных средств производится аналогично условиям п. 4.7. настоящего Договора.

5.3. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

5.3.1. Обеспечить возведение Объекта в точном соответствии с проектной документацией, в установленные сроки и выполнение, с привлечением подрядчиков, всех работ по строительству Объекта в полном объеме, а так же по благоустройству прилегающей территории, включая все работы, предусмотренные документами по строительству и иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения Объекта и для его ввода в установленном законодательством порядке в эксплуатацию.

5.3.2. Обеспечить ввод Объекта в эксплуатацию, оформление соответствующей документации и передачу доли Объекта Участнику долевого строительства в сроки, предусмотренные п.1.1. настоящего договора.

5.3.3. Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными органами, без

доверенности вести общие дела по предмету настоящего договора и заключать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

5.3.4. Известить Участника долевого строительства любым удобным способом о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства в течение 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

5.3.6. Застройщик вправе в одностороннем порядке внести изменения в проектную документацию в части изменения внешнего вида, конституции стен, дизайнерских решений по внешнему виду фасада, внешней отделки, без ухудшения потребительских и технических характеристик Объекта.

5.4. 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 № 214-ФЗ. В случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или 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 № 214-ФЗ.

5.5. Если в Квартире были произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям Участник обязуется компенсировать все затраты Застройщика по восстановлению проектного состояния Квартиры, обоснованные Расчетом Застройщика. При этом между Сторонами согласовано, что Застройщик вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику.

## **6. Срок передачи Квартиры Участнику долевого строительства**

6.1. Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п.1.1. настоящего Договора. Передача Участнику Квартиры допускается ранее указанного срока при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в этом случае срок передачи Участнику Квартиры определяется в уведомлении Застройщика.

6.1.1. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного срока передачи Квартиры направляет Участнику уведомление о завершении строительства (создания) Жилого дома и о готовности Квартиры к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения указанного Сообщения.

6.2. В случае если строительство Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий настоящего Договора.

6.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

6.4. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.5. Участник после фактического осмотра Квартиры обязан прибыть в офис Застройщика для подписания передаточного акта.

6.6. В случае обнаружения недостатков в передаваемой Квартире Участник обязан сообщить о выявленных недостатках в момент принятия квартиры лицу, осуществляющему передачу квартиры.

6.7. Срок устранения недостатков не считается сроком просрочки исполнения Застройщиком своих обязательств по своевременной передаче Квартиры Участнику, а срок передачи Квартиры считается продленным на срок проведения процедуры урегулирования претензий, установленный Застройщиком.

6.8. После устранения недостатков Квартиры Стороны подписывают передаточный акт, содержащий в частности, указание об отсутствии недостатков Квартиры и каких-либо претензий у Участника к Застройщику по поводу переданной Квартиры. С момента подписания передаточного акта Квартира будет считаться переданной Участнику по качеству, соответствующему условиям Договора, требованиям Участника, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям.

6.9. Приемка Квартиры Участником от Застройщика подтверждается передаточным актом, подписанным Сторонами либо подписанным Застройщиком в одностороннем порядке в случае необоснованного отказа или уклонения Участника от приемки Квартиры (п.6.10.,6.11.Договора).

6.10. Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения Участником уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче вправе составить и подписать односторонний передаточный акт Квартиры Участнику в любом из следующих случаев:

- уклонения Участника от принятия Квартиры: неявки в установленный срок для подписания передаточного акта и не представления Застройщику обоснованного отказа от принятия Квартиры и подписания передаточного акта Квартиры;
- представления Застройщику необоснованного отказа Участника от принятия Квартиры и подписания передаточного акта Квартиры;
- возврата оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения, либо по причине отсутствия Участника по указанному им в Договоре почтовому адресу, либо по причине неявки Участника (адресата) за почтовым отправлением (невозврат почтовое отправление).

6.11. Отказ Участника от приемки Квартиры и/или подписания передаточного акта Квартиры считается необоснованным при наличии любого из следующих обстоятельств:

- отказ от приемки Квартиры не содержит мотивированной ссылки на условия Договора и нормы федерального закона, в соответствии с которыми допускается такой отказ;
- отсутствуют фактические обстоятельства, указанные в условиях (нормах), на которые ссылается Участник в обоснование своего отказа от принятия Квартиры и/или подписания передаточного акта.

6.12. Со дня подписания передаточного акта Квартиры Сторонами либо Застройщиком в одностороннем порядке, в случаях предусмотренных настоящим Договором и/или Законом № 214-ФЗ:

6.12.1. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются полностью исполненными;

6.12.2. Риск случайной гибели и повреждения Квартиры, а также бремя содержание Квартиры переходят к Участнику;

6.12.3. Застройщик не несет ответственности за перепланировку и/или переустройство Квартиры.

Переустройство и перепланировка Квартиры допускается только в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения установлены ст. 29 Жилищного кодекса РФ Участнику известны.

6.12.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства или его частей, обнаруженные в пределах гарантийного срока, вызванные нарушением требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к

процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта или переустройства, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.13. Застройщик передает Участнику Квартиру при наличии одновременно следующих условий:

- участник полностью и своевременно оплатил Застройщику Цену договора, в том числе осуществил доплату в соответствии с п.4.4. Договора;
- участник полностью и своевременно выполнил иные свои обязательства по Договору.

Если какое-либо из обязательств по Договору Участником не выполнено, либо выполнено ненадлежащим образом, Застройщик вправе применять меры, предусмотренные законом для случаев неисполнения встречных обязательств, в том числе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Квартиры Участнику. В случае указанной приостановки срок приема-передачи Квартиры считается перенесенным (продленным) на срок задержки надлежащего исполнения соответствующего обязательства Участником. При этом Застройщик освобождается от оплаты неустойки и иной ответственности за нарушение срока приема-передачи Квартиры.

6.14. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, подписания Сторонами передаточного акта Квартиры и выполнения иных обязательств по Договору.

## **7. Гарантии качества**

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам.

7.2. Гарантийный срок Квартиры устанавливается сроком на 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.2.1. Гарантийный срок на технологическое оборудование, входящее в состав передаваемого участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

7.2.2. Гарантийный срок на имущество входящее в комплектацию Объекта долевого строительства: изделия, материалы (дверь, окна, напольные и настенные покрытия, стояки и электропроводка; приборы учета электроэнергии, воды, радиаторы, полотенцесушитель (при их установке)) равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

7.3. До получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома Застройщик и Участник долевого строительства выполняют в квартире работы и устанавливают оборудование, указанное в перечне (Приложение № 1), являющемся неотъемлемой частью настоящего договора, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон.

7.4. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **8. Уступка прав требований по Договору**



8.1. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.2. Уступка Участнику долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры, с обязательным уведомлением «Застройщика».

8.3. 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 участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

## **9. Исполнение обязательств по Договору**

9.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

9.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Квартиры.

## **10. Государственная регистрация права собственности на объекты долевого участия**

10.1. Застройщик обязуется передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Квартиру не позднее, чем через 15 рабочих дней после получения такого разрешения.

10.2. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру, построенную в составе Объекта долевого строительства за счет денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с настоящим Договором, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта о передаче Квартиры.

10.3. В состав общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в общей долевой собственности участников долевого строительства будет входить: помещение подвала, электрощитовая, коридоры, тамбур, лестничные марши и лестничные клетки, лифтовая шахта, технические помещения с инженерными коммуникациями, а также земельный участок, на котором расположен дом с элементами озеленения и благоустройства. В состав общего имущества в многоквартирном доме, находящемся в общей долевой собственности участников долевого строительства не будет входить нежилое помещение (внеквартирная кладовая), расположенная на этаже (при его наличии).

10.4. У Участника долевой собственности при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в объекте долевого строительства, указанном в п.10.3. настоящего Договора, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

10.5. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **11. Срок действия Договора**

11.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации.

11.2. Действие договора прекращается после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, либо по обоюдному согласию Сторон.

## **12. Форс-мажор**

12.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно стихийных бедствий (пожара, наводнения, землетрясения, температуры воздуха ниже -20 градусов по Цельсию и т.п.), иных обстоятельств (стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, военные действия любого характера, правительственные постановления и распоряжения и акты государственных органов, органов исполнительной власти, изменение законодательства РФ, иные события, не подлежащие контролю Сторон), если эти обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение обязательств по настоящему Договору, а также возможные изменения проекта планировки Дома, территории на которой располагается Дом, несоблюдение сроков ввода Дома в эксплуатацию.

12.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) срок выполнения по настоящему Договору продлевается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия. Сторона, для которой создалась невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении или прекращении выше указанных обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств). Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

Застройщику предоставляется право такого уведомления Дольщиков путем размещения соответствующей информации на сайте Застройщика [www.talisman.su](http://www.talisman.su).

12.3. Если действие обстоятельств непреодолимой силы продолжается более 60 (Шестидесяти) дней, Стороны должны договориться о порядке исполнения или прекращении настоящего договора. Если соглашение Сторонами не достигнуто, любая из Сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения условий настоящего договора, предварительно уведомив об этом другую Сторону путем направления заказным письмом другой Стороне соответствующего извещения не менее чем за один месяц до отказа от исполнения условий настоящего договора. Указанный порядок одностороннего отказа от исполнения условий настоящего договора не применяется в случаях, отличных от описанного в настоящем пункте.

12.4. Часть 3 статьи 401 Гражданского кодекса РФ применительно к Застройщику при исполнении настоящего Договора не применяется.

12.5. Застройщик не несет ответственность перед Участником за неисполнение, либо за ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору при отсутствии своей вины в этом. Застройщик признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая требовалась от Застройщика по характеру обязательства и условиям оборота, Застройщик принял все меры для надлежащего исполнения своего обязательства.

### **13. Заключительные положения**

13.1. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка для строительства дома, его частей, права собственности на него; а также по распоряжению земельным участком, используемого для строительства Дома, его частями, правом собственности на него (в том числе, но не исключительно, на проведение работ по межеванию земельного участка под эксплуатацию Дома); а также дает согласие на изменение проектной документации - изменение назначения нежилых помещений, расположенных на первом этаже, которое может повлечь уменьшение площади земельного участка и/или площади помещений для передачи его в составе общедомового имущества всем участникам долевого строительства Дома, не более чем на 20%.

13.2. Претензии, споры и другие вопросы между сторонами решаются путем переговоров в духе взаимного сотрудничества, а при невозможности мирного урегулирования разногласий решаются в суде по месту нахождения объекта строительства, в соответствии с действующим законодательством. Любые исковые заявления в адрес Застройщика, связанные с настоящим Договором, могут быть поданы Участником в суд только при условии соблюдения претензионного порядка урегулирования спора. В рамках соблюдения такого порядка Участник обязан передать Застройщику обоснованную претензию со ссылкой на нарушенные условия настоящего Договора и нормы закона. Ответ на претензию должен быть дан Застройщиком в тридцатидневный срок, если иной срок не установлен настоящим Договором.

13.3. Термины, используемые в настоящем договоре, не подлежат иному толкованию, кроме как, толкованию согласованному Сторонами в настоящем договоре.

13.4. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или настоящим договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или их полномочными представителями.

13.5. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда по следующим основаниям:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) при существенном изменении обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора;
- 3) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

13.6. Подпись Участника долевого строительства или лица, действующего от его имени, в настоящем Договоре подтверждает согласие на обработку Застройщиком, в соответствии с нормами Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе передачу Застройщиком в ресурсоснабжающие организации, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области и Банк, в случае, если Банк выступает Кредитором, его (Участника долевого строительства и (или) его представителя) персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата рождения, место рождения, пол, место работы и должность, почтовый адрес, паспортные данные, гражданство, номер телефона, адрес электронной почты, подпись субъекта персональных данных, а также иные персональные данные, предоставленные в указанных ниже целях, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение, блокирование, уничтожение персональных данных, для целей заключения и исполнения настоящего Договора, а также для обеспечения соблюдения законов и иных нормативных актов. Обработка персональных данных может осуществляться как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств. Согласие на обработку персональных данных действует в течение неопределенного периода времени и может быть отозвано субъектом персональных данных. В случае отзыва персональных данных Застройщик вправе продолжить обработку персональных данных без согласия субъекта персональных данных при наличии оснований предусмотренных п. 5 ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Настоящим, Застройщик гарантирует, что персональные данные Участника долевого строительства используются/будут использоваться исключительно в целях осуществления прав и исполнения обязанностей Застройщика по настоящему Договору.

13.7. Стороны обязуются извещать друг друга об изменении своих адресов и иных реквизитов, необходимых для надлежащего исполнения настоящего Договора. Извещения об указанных изменениях должны направляться другой Стороне по почте, либо передаваться лично под роспись в письменной форме. В случае нарушения Стороной данного обязательства, исполнение обязательства другой Стороной, осуществленное в соответствии с информацией, указанной в настоящем Договоре, является надлежащим, а уведомления и требования доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не находился.

13.8. За исключением случаев, предусмотренных нормами Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, допускается уведомление (извещение) Участника лично под роспись.

13.9. Допускается дополнительное извещение Застройщиком Участника по вопросам, связанным с исполнением Договора путем отправки сообщения на электронную почту \_\_\_\_\_ либо SMS на следующий мобильный телефон Участника: \_\_\_\_\_.

Участник долевого строительства обязан не реже одного раза в неделю проверять на наличие уведомлений, писем и иных документов, в рамках настоящего договора, от Застройщика - электронную почту, смс уведомления и сайт Застройщика, указанные в настоящем договоре. Несвоевременная проверка Участником долевого строительства электронной почты, сайта Застройщика, просмотра смс

уведомлений, почтового ящика или иного места хранения корреспонденции не может служить основанием для освобождения от ответственности Участника долевого строительства.

13.10. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также с проектированием и строительством многоквартирного жилого дома, а также иной информацией, подлежащей предоставлению в соответствии с его требованиями и законодательством Российской Федерации, а также ознакомлен с официальным сайтом Застройщика и имеющейся информацией на нем.

13.11. Положения настоящего договора, а также вся информация, полученная Сторонами в связи с его исполнением, являются конфиденциальными и не подлежат разглашению третьим лицам без согласия другой Стороны, за исключением случаев, когда обязанность предоставления информации третьим лицам прямо предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации.

13.12. Настоящий договор составлен в 3 (трех) экземплярах:

- один в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области;
- по одному каждому Участнику долевого строительства;
- один Застройщику, каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу и являются оригиналами.

13.13. Приложения к настоящему договору:

- Приложение №1 -перечень выполняемых работ в квартире;
- Приложение №2 – поэтажный план

#### 14. Реквизиты сторон

**Застройщик:**

**ООО «Специализированный застройщик «Земля»**

ОГРН 1182801008972

ИНН 2801244436 КПП 280101001

675004, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Краснофлотская, д. 123, пом. 20006

р/с № 400702810007000005784

ПАО «Промсвязьбанк» Дальневосточный филиал

БИК 040813744

к/счет № 30101810700000000744

в отделении Хабаровска г. Хабаровск

**Участник долевого строительства:**

Застройщик

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ И.В. Найдина

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**  
к договору № \_\_\_\_ участия в долевом  
строительстве многоквартирного дома  
от «\_\_» октября 2021

**ПЕРЕЧЕНЬ**

выполняемых работ в квартире № \_\_\_\_ жилого дома по адресу:  
Российская Федерация, Амурская область, г. Благовещенск, в центральной части кадастрового  
квартала, граница которого проходит по ул. Горького - ул. Партизанская - ул. Амурская - ул. Лазо  
(квартал 93)

- 1.** Общестроительные работы, выполняемые Застройщиком:
  - установка оконных блоков;
  - установка входной двери в квартиру согласно проекта;
  - устройство полов согласно проекта (затирка швов);
  - простая штукатурка стен (кирпичной кладки);
  - устройство потолка согласно проекта (затирка швов);
  
- 2.** Санитарно-технические работы и оборудование, выполняемое Застройщиком:
  - монтаж стояков с отводами, поквартирными счетчиками, вентилями без выполнения внутренних разводок;
  - стояки канализации с установкой поэтажных заглушек, без выполнения трубных разводок, без подключения сантехприборов;
  - система отопления в объеме проекта с установкой радиаторов отопления.
  
- 3.** Электромонтажные работы и оборудование, выполняемые Застройщиком:
  - электромонтажные работы в объеме проекта, с установкой электросчетчиков.

**Застройщик:**

Генеральный директор ООО «СЗ «Земля»

\_\_\_\_\_ И.В. Найдина

**Участник долевого строительства:**

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**  
к договору № \_\_\_\_\_ участия в долевом  
строительстве многоквартирного дома  
от «\_\_\_» октября 2021

**Позтажный план**



**Застройщик:**

Генеральный директор ООО «СЗ «Земля»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ И.В. Найдина \_\_\_\_\_