

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

г. Вологда

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АрдСтрой»**, ИНН 3525420995 ОГРН 1183525006367, место нахождения: г. Вологда, ул. Сиреневая, д.1, пом.5, в лице директора Арефьева Дмитрия Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Застройщик», и

**Гражданин РФ \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь действующим законодательством, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется построить (создать) в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц жилой дом № \_\_ (этап \_\_) по адресу: **Российская Федерация, Вологодская область, городской округ город Вологда, ул. Ягодная**, общей площадью \_\_\_\_\_ кв.м., на земельном участке с кадастровым номером 35:24:0402008:5378 площадью 19983,0 кв.м. по адресу: Вологодская область, город Вологда, ул. Ягодная, принадлежащему Застройщику на основании договора аренды недвижимого имущества с последующим выкупом от 27.04.2021 г., зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области 17/05/2021 года № 35:24:0402008:5378-35/074/2021-3, далее «многоквартирный дом» или «Объект недвижимости». После получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.2. Объект долевого строительства в данном доме, согласно проектной документации: **двухкомнатная квартира № \_\_**, общей приведенной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. (по проекту), в т.ч. лоджия площадью \_\_\_\_\_ кв.м., жилая площадь \_\_\_\_\_ кв.м. (комната \_\_\_\_\_ кв.м. и \_\_\_\_\_ кв.м.), площадь вспомогательных помещений \_\_\_\_\_ кв.м., площадь кухни \_\_\_\_\_ кв.м., расположенная на \_\_\_\_\_ этаже в жилом доме № \_\_ ул. Ягодная, по г/п в г. Вологде, согласно приложению к договору (далее – Объект долевого строительства).

1.3. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес (указывается в передаточном акте), при этом заключение Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется.

1.4. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

1.5. Застройщик обязан построить (создать) Объект недвижимости, ввести его в эксплуатацию не позднее IV квартала 2025 года (31 декабря 2025 года) и Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства в течение 60 рабочих дней после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости по акту приема-передачи полностью оплаченный им Объект долевого строительства, указанный в п.1.2. настоящего Договора. Застройщик имеет право передать данный объект ранее указанного срока.

1.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по акту приема-передачи несет Застройщик.

1.7. Застройщик осуществляет строительство на основании разрешения на строительство № 35-35327000-108-2021 от 09.12.2021 года выдано Департаментом градостроительства Администрации города Вологды.

1.8. Застройщик обеспечивает свободный доступ к информации о своей деятельности путем размещения информации в единой информационной системе жилищного строительства на сайте Наш.дом.рф.

1.9. Подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства подтверждает, что он ознакомлен с проектной декларацией и иной документацией, размещенной Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА

2.1. Цена договора, расходуемых на возмещение затрат на строительство (создание) объекта \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, что соответствует 99,9 % от цены договора и на оплату услуг Застройщика – \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек, что соответствует 0,1% от цены договора. Суммы экономии денежных средств, предназначенных на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта, полученной Застройщиком по окончании строительства Объекта остаются в распоряжении Застройщика.

2.2. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в уполномоченном банке (эскроу-агент) по договору эскроу счета, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

2.3.1. **Эскроу-агент:** \_\_\_\_\_

**Депонент:** \_\_\_\_\_ - Участник долевого строительства по настоящему Договору.

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АрдСтрой».

Реквизиты счета Бенефициара для перечисления Депонируемой суммы указаны в разделе 12 настоящего Договора.

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** в соответствии с пунктом 2.4. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 31 декабря 2025 года в порядке, предусмотренном п. 1.4 настоящего Договора участия в долевом строительстве, но не более шести месяцев после срока ввода объекта в эксплуатацию.

Основания перечисления Бенефициару депонируемой суммы:

- разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;

- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.4. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу производится в следующем порядке:

- сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства не позднее 5(Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на счет эскроу Участника долевого строительства, открытый в соответствии с настоящим Договором.

2.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены в размере, определенном в п. 2.2. настоящего Договора, считается исполненной с момента внесения денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

2.6. Цена за один квадратный метр общей площади не подлежит увеличению (индексации) и на момент заключения настоящего Договора составляет в сумму размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

2.7. В случае, если общая приведенная площадь Объекта долевого строительства после обмера уполномоченной организацией или лицом, осуществляющей техническую инвентаризацию объектов недвижимости будет отличаться от общей проектной площади **более чем на один метр**, то стороны проведут соответствующие расчеты по возврату или доплате суммы, рассчитанной исходя из цены одного квадратного метра общей площади на момент заключения настоящего договора.

В случае увеличения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства образовавшуюся разницу (более чем на один метр) Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения письменного уведомления Застройщика о данных обмерах Объекта долевого строительства, произведенных

кадастровым инженером, имеющим действующий квалифицированный аттестат кадастрового инженера.

В случае уменьшения общей приведенной площади Объекта долевого строительства по отношению к проектной общей приведенной площади Объекта долевого строительства (более чем на один метр) Цена настоящего Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между Ценой Договора, указанной в п. 2.2. настоящего Договора и ценой, рассчитанной исходя из общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Данная сумма денежных средств подлежит выплате Участнику долевого строительства в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты наступления каждого из указанных события:

- получение Застройщиком от Эскроу-агента суммы денежных средств в соответствии с ч.6 ст. 15.5. ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту «ФЗ № 214-ФЗ»);

- подписание между Застройщиком и Участником долевого строительства передаточного акта.

2.8. В Цену настоящего Договора не включены следующие расходы:

- нотариальный тариф (при соответствующей необходимости);
- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию настоящего Договора;

- оплата государственной пошлины (от Участника долевого строительства) за государственную регистрацию дополнительных соглашений к настоящему Договору или соглашения о расторжении настоящего Договора;

- оплата тарифа за получение кадастрового и технического паспорта, экспликации, а также документов, необходимых для оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства;

- оплата государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

2.9. Цена Договора, указанная в п. 2.2 настоящего Договора, установлена на момент подписания настоящего Договора. Она будет уточнена сторонами на основании:

- данных обмеров Объекта долевого строительства согласно технического плана на жилой дом, выданного кадастровыми инженерами, на условиях, оговоренных в п. 2.7. настоящего Договора;

- дополнительных затрат, не входящих в смету строительства, связанных с исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, в размере 1 % (одного процента) от цены настоящего Договора, на условиях оговоренных в п. 2.10. настоящего Договора.

2.10. До момента принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи, но не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента уведомления об этом Участника долевого строительства Застройщиком, возместить Застройщику дополнительные затраты, а именно: затраты на подключение дома к сетям газо-, водо-, электроснабжения; затраты по приемке дома в эксплуатации рабочей и приемочной комиссии; затраты по передаче дома и сетей на баланс эксплуатирующим организациям и т.п. в размере 1 % (одного процента) от цены Договора, указанной в пункте 2.2. настоящего Договора.

2.11. Участник долевого строительства, после ввода дома в эксплуатацию приобретает право собственности на Объект долевого строительства в собственность.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.2. Зарегистрировать настоящий Договор в установленном законом порядке.

3.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

3.1.4. В случае, если строительство многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Информация об изменении срока передачи Объекта направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу в разделе 12 настоящего договора или вручается Участнику долевого строительства лично под роспись.

3.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора либо при отсутствии или неполноте условий такого Договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.1.7. Передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Своевременно внести платеж по настоящему Договору.

3.2.2. Приступить к приемке Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 14 дней с момента получения уведомления Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.2.3. Получить технический паспорт на Объект долевого строительства, произвести постановку на кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управлении Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области своими силами и за свой счет в течение 30 дней с момента подписания акта приема-передачи.

3.2.4. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства немедленно уведомить об этом Застройщика.

3.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

## **4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

4.1. В случае, если в соответствии с настоящим 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 настоящего Договора. Порядок расторжения настоящего договора по данному пункту предусмотрен в п. 7.5. настоящего договора.

4.2. В случае, если в соответствии с настоящим 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, в порядке предусмотренном пунктом 7.3, 7.5 настоящего Договора.

4.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

4.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим 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 настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного настоящим 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.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством.

Назначение объекта - жилое

Общая площадь дома – \_\_\_\_ кв.м.

Этажность- \_\_\_\_ этажей

Материал наружных стен и каркаса объекта - бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов

Класс энергоэффективности (С);

Класс сейсмостойкости – проектом не предусмотрен.

5.2. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с частичной внутренней отделкой, которая включает в себя следующие виды работ:

стены –штукатурка,

полы – цементно-песчаная стяжка,

потолки - заделка и перетирка рустов без перетирки потолков,

работы по теплоснабжению, поквартирных газовых котлов,

монтаж систем водоснабжения и канализации, без установки сантехнического оборудования,

установка входных дверей без установки внутриквартирных (межкомнатных) дверей,

окна –стеклопакет с пластиковыми переплетами из ПВХ профиля, подоконник ПВХ,

остекление лоджий и балконов – согласно проекта.

5.3. Все иные виды работ, связанные с внутренней отделкой и обустройством Объекта долевого строительства Участник долевого строительства выполняет за свой счет, после подписания акта приема-передачи на Объект долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок для Объекта 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 Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи.

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

## **6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

6.3. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать Объект долевого строительства в течение 60 дней, но не позднее предусмотренного Договором срока.

6.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 14 дней рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

6.5. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям, указанным в настоящем Договоре и действующем законодательстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком своих обязанностей.

6.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 3.2.2. настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 6.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.7. С момента подписания Сторонами передаточного акта или составления одностороннего передаточного акта в соответствии с п. 6.6. настоящего Договора нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства (уплачивать плату за жилое, нежилое помещение и оплачивать

коммунальные платежи), а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления Объектом недвижимости, соответствующий договор.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с управляющей организацией указанного договора не освобождает Участника долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

Отсутствие государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства не является основанием для освобождения от несения расходов, указанных в настоящем пункте Договора.

## **7. ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ДОГОВОРА**

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- 2) существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

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

1) прекращения или приостановления строительства Объекта 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 строящегося (создаваемого) многоквартирного дома, в состав которых входит Объект долевого строительства, в том числе превышения изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, в размере более пяти процентов от указанной в настоящем договоре площади;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома;

4) отступления Застройщиком от условий Договора, приведшего к ухудшению качества такого Объекта, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования;

5) в иных предусмотренных Законах случаях.

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

1) 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;

2) 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;

3) в иных предусмотренных Договором случаях.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения на адрес, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных п. 7.3. настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо

при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Предложение о необходимости погашения задолженности направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу в разделе 12 настоящего договора. И вся последующая документация отправляется таким же способом.

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

7.7. В случаях расторжения настоящего договора по любым основаниям возврат уплаченных денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем их перечисления Эскроу-агентом на текущий счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_ открытый \_\_\_\_\_. При заключении договора счета эскроу Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, возврат денежных средств Участнику долевого строительства, уплаченных им по настоящему Договору, производится Застройщиком на счет Участника долевого строительства № \_\_\_\_\_ открытый \_\_\_\_\_.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам после уплаты Цены договора, установленной в разделе 2 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания передаточного акта.

8.2. Участник долевого строительства обязан уведомить нового Участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по Договору путем предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения указанного обязательства, предусмотренных п.3 ст. 382 Гражданского кодекса РФ.

8.3. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 2 настоящего Договора Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по Договору третьим лицам одновременно с переводом долга в соответствии и в порядке, предусмотренном ст. 391 Гражданского кодекса Российской Федерации. Соглашение (договор) об уступке подлежит государственной регистрации.

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

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и

управления, а также их действия или бездействие должностных лиц при отсутствии вины Застройщика, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3-х месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения обстоятельств бедствий известить другую сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора в письменной форме.

9.6. Если другая Сторона заявит претензию по этому поводу, то Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, освобождается от ответственности по свидетельству, выданному торговой палатой своей страны.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями, направляемыми по почте заказными письмами.

10.3. В случае недостижения согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Стороны обязуются уведомить друг друга обо всех изменениях, вносимых в настоящий Договор, а также о его расторжении по любым основаниям, за исключением его надлежащего исполнения, в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней до планируемой даты их внесения/расторжения Договора с направлением:

- в адрес Застройщика соответствующего письма с уведомлением о вручении по адресу: 160000, г. Вологда, ул. Псковская, д.15, офис 2.

- в адрес Участника долевого строительства: \_\_\_\_\_.

10.5. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области. Участник долевого строительства несет расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора.

## **11. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

11.1. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.

Право собственности на Объект возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации. Государственная регистрация права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ней права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

11.2. В целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в жилом доме, решения вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставления коммунальных услуг после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию Застройщик передает многоквартирный жилой дом в управление управляющей организации. Участник долевого строительства настоящим Договором письменно выражает согласие на выбор способа управления многоквартирным жилым домом - управление управляющей организацией с момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

11.3. После передачи Объекта недвижимости в управление эксплуатирующей организации и подписания передаточного акта Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта и общего имущества жильцов многоквартирного жилого дома на основании действующих расценок, подписывает с эксплуатирующей организацией соглашение о

долевым участии в содержании и ремонте дома, техническом обслуживании дома и придомовой территории.

11.4. Застройщик гарантирует, что до подписания настоящего Договора Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, в споре или под арестом (запрещением) не состоит.

11.5. Любая информация о финансовом положении сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта недвижимости, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из сторон.

11.6. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – у Застройщика, второй – у Участника долевого строительства.

## 12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### **Застройщик:**

ООО СЗ "АрдСтрой"

ИНН 3525420995 КПП 352501001 ОГРН 1183525006367, адрес: г. Вологда, ул. Сиреневая, д. 1, пом. 5

р/сч 40702810012000003600 в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк

**Директор ООО СЗ "АрдСтрой"**

**Д.Н.Арефьев**

### **Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан  
\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:  
\_\_\_\_\_

Тел \_\_\_\_\_

Счет эскроу: р/с \_\_\_\_\_ в Филиале №7806 Банка ВТБ (ПАО) в г. Вологда,  
к/с 30101810240300000707 БИК 044030707

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

Приложение к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № \_\_  
от \_\_\_\_\_.2022 г

**Застройщик:**

ООО СЗ "АрдСтрой"

ИНН 3525420995 КПП 352501001 ОГРН 1183525006367

Адрес: г. Вологда, ул. Сиреневая, д.1, пом.5

р/сч 40702810012000003600 в Вологодском отделении № 8638 ПАО Сбербанк

**Директор ООО СЗ "АрдСтрой"**

**Д.Н.Арефьев**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_ выдан  
\_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу:

\_\_\_\_\_  
Тел \_\_\_\_\_

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