

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Прометей» (ООО СЗ «Прометей»)**, в лице директора Пономаренко Алексея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. РФ \_\_\_\_\_, именуемый далее «**Участник долевого строительства**», вместе именуемые – «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и Договором. Информация о Застройщике содержится в проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

**Единая информационная система жилищного строительства (ЕИСЖС)** - система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, связанной с жилищным строительством, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу, установленному Правительством РФ.

**Проектная декларация** – информация о Застройщике и информация о проекте строительства, размещенная в единой информационной системе жилищного строительства.

1.2. **Участник долевого строительства** – лицо, денежные средства которого привлекаются в процессе строительства многоквартирного дома на условиях настоящего Договора.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 22:63:050165:275, площадью 3019 кв.м., расположенный по адресу: **Российская федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, город Барнаул, улица Приречная, земельный участок 12** категория земель - земли населенных пунктов, виды разрешенного использования - хранение автотранспорта (код-2.7.1), малоэтажная многоквартирная жилая застройка, бытовое обслуживание, магазины, здравоохранение, принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка №б/н от 22 мая 2024г., о чем в Едином государственном реестре недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 31.05.2024г. сделана запись о регистрации № 22:63:050165:275- 22/140/2024-3.

1.4. **Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: г. Барнаул, ул. Приречная, 12** (далее по тексту - «Многоквартирный жилой дом» или «Многоквартирный дом»), назначение: жилой, по адресу Российская Федерация, Алтайский край, городской округ - город Барнаул, город Барнаул, улица Приречная, дом 12:

Площадь застройки (кв. м) – 1207,6;

Общая площадь многоквартирного дома (кв.м.) – 5703,1;

Количество жилых помещений (штук) - «-», в том числе квартир (штук) - 28;

Количество машино-мест (штук) - 34;

Количество этажей - 5, в том числе количество подземных этажей - 1;

Материал наружных стен и каркаса объекта Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);

Материал перекрытий - Сборные железобетонные;

Класс энергоэффективности - С;

Сейсмостойкость - 6 баллов.

1.5. **Объект долевого строительства – нежилое помещение (машино-место), расположенное на подземном этаже на отм. -3,440 со строительным номером ( ),** а также Общее имущество в Многоквартирном доме, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащее передаче ему в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

План объекта долевого строительства и его расположение на этаже приведены в Приложении №1 к настоящему договору.

1.6. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства (машино-места) на день подписания Договора составляет ( ) кв. м.

1.7. **Фактическая площадь Объекта долевого строительства** – общая площадь Объекта долевого строительства согласно данным технической инвентаризации Многоквартирного дома, проведенной по окончанию строительства.

1.8. **Цена договора** - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику в рамках целевого финансирования строительства (создания) Объекта долевого строительства.

1.9. **Уполномоченный банк** – банк, указанный в разделе 3 Договора, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям (требованиям), которым в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. В соответствии с Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства **в собственность/в общую совместную собственность/в общую долевую собственность по доли каждому** при условии надлежащего исполнения им своих обязательств.

2.2. Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену договора в порядке, предусмотренном Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема - передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

2.3. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектом строительства Многоквартирного дома, и принимает комплектность строительства в целом.

В проектную документацию Многоквартирного дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Многоквартирного дома. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте Застройщика, Единой информационной системе жилищного строительства.

2.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства, при условии проведения расчетов, предусмотренных разделом 3 настоящего договора, **не позднее 01 сентября 2027 года.**

2.5. После получения Застройщиком, в установленном порядке, разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в общей долевой собственности Участника долевого строительства будет находиться общее имущество в Многоквартирном доме, а именно: места общего пользования (МОП), ограждающие и несущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многоквартирном доме и обслуживающие более одного помещения, земельный участок на котором расположен Многоквартирный дом, с элементами озеленения, благоустройства и иные объекты, предназначенные для обслуживания и эксплуатации данного Многоквартирного дома.

**2.6. Участник долевого строительства гарантирует, заверяет и подтверждает, что на момент (дату) составления и подписания данного Договора:**

2.6.1. Тексты данного Договора, а также всех приложений к нему, Участником долевого строительства прочитаны, их смысл и изложенные в них условия Участнику долевого строительства понятны и были разъяснены уполномоченным представителем Застройщика до подписания настоящего Договора Сторонами. Все положения настоящего Договора Участник долевого строительства принимает;

2.6.2. В момент заключения настоящего Договора Участник долевого строительства является полностью дееспособным, не находится в состоянии наркотического, токсического или алкогольного опьянения, не страдает заболеваниями, препятствующими осознанию сути подписываемого Договора, полностью понимает значение своих действий и руководит ими;

2.6.3. Заключение настоящего Договора не является для Участника долевого строительства следствием угроз, давления и иных неправомерных действий со стороны Застройщика и/или иных третьих лиц;

2.6.4. Участник долевого строительства не имеет намерения принимать на себя обязательств, исполнение которых он не мог бы осуществить в обусловленные в данном Договоре сроки, надлежащим образом и в полном объеме;

2.6.5. Участник долевого строительства способен надлежащим образом исполнить свои

обязательства по оплате цены Договора по мере того, как такие обязательства становятся обязательными для исполнения. Условия данного Договора являются для Участника долевого строительства выполнимыми и не являются кабальными;

2.6.6. Участник долевого строительства не располагает сведениями о факте подачи одним из кредиторов и/или о намерении одного из кредиторов подать в отношении Участника долевого строительства заявление о признании его банкротом. Участник долевого строительства также не принимал решение об обращении в компетентный суд, с заявлением о признании себя банкротом;

2.6.7. Участник долевого строительства проинформирован Застройщиком и согласен с тем, что земельный участок под Объектом строительства может быть изменен по результатам его межевания и постановки на кадастровый учет без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена. Участник долевого строительства дает свое согласие на образование земельного участка под Многоквартирным домом (путем раздела, объединения, перераспределения, выдела), замену предмета залога (земельного участка) с земельным участком с кадастровым номером 22:63:050165:275 на земельный участок, образованный в результате разделения (выдела, перераспределения). В случае образования нескольких земельных участков в результате раздела единого земельного участка, Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства. Участник долевого строительства дает согласие на ипотеку земельного участка с кадастровым номером 22:63:050165:275, а также любых иных участков, образованных из него/с его участием. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2. Земельного кодекса РФ.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, после проведения землеустроительных работ по разделу существующего земельного участка, обязуется в обозначенный Застройщиком срок оформить дополнительное соглашение к настоящему Договору в связи с изменением кадастрового номера и площади земельного участка и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента (даты) подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору, передать его в Регистрирующий орган.

2.6.8. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

2.6.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (в т.ч. противопожарное), входящее в состав Объекта долевого строительства, согласно действующему на момент заключения настоящего Договора законодательству, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче любого Объекта долевого строительства, являющегося частью Многоквартирного дома.

2.6.10. Участник долевого строительства проинформирован и принимает положения о том, что гарантийный срок на имущество и работы составляет:

Номер	Вид имущества и работ	Гарантийный срок	
		Работа	Материалы
1	Штукатурка	1(один) год	1(один) год
2	Устройство защитного слоя пола из цементно-песчаного раствора	1(один) год	1(один) год
3	Электроосвещение, электротехническое оборудование (монтаж электропроводки, приборов учета электроэнергии, пожарной сигнализации)	1(один) год	1(один) год

Гарантийный срок на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме составляет:

1	Элементы благоустройства	1(один) год	1(один) год
2	Малые архитектурные формы	1(один) год	1(один) год

2.6.11. Участник долевого строительства поставлен в известность Застройщиком и соглашается с тем, что все юридически значимые сообщения (заявления, уведомления, извещения, акты приема-передачи включая акты, составленные Застройщиком в одностороннем порядке и т.п.) связанные с исполнением настоящего Договора, его изменением или расторжением, а также все требования и/или претензии, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства условий настоящего Договора, будут направляться Застройщиком посредством почтового

отправления ценным письмом с описью вложения и простым уведомлением, по адресу регистрации Участника долевого строительства или иному адресу, указанному Участником долевого строительства в преамбуле настоящего Договора. Участник долевого строительства обязуется уведомить об этом Застройщика в письменном виде не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты изменения своих реквизитов и/или контактах данных. В случае если Участник долевого строительства в порядке и сроки, установленные в настоящем Договоре, письменно не уведомит Застройщика об изменении своих контактных данных, то риск неполучения или несвоевременного получения Участником долевого строительства юридически значимых сообщений, направленных Застройщиком в порядке, способом и по адресам, указанным в преамбуле настоящего Договора, целиком является риском Участника долевого строительства, который обязуется самостоятельно и за свой счет нести бремя наступления всех, связанных с этим, неблагоприятных последствий.

2.6.12. Участник долевого строительства подтверждает и соглашается с тем, что указанные в подпунктах 2.6.1-2.6.11 пункта 2.6 настоящего Договора гарантии, заверения и подтверждения Участника долевого строительства:

(а) взятые вместе и по отдельности составляют существенное условие настоящего Договора (в смысле пункта 1 статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации);

(б) составляют сведения, на которые полагается Застройщик при заключении настоящего Договора.

2.7. Условия привлечения денежных средств участников долевого строительства:

-размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и определяется исходя из стоимости 1 кв.м. в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей и площади Объекта долевого строительства, указанной в п.1.6 и Приложении №1 к Договору.

3.2. Цена Договора при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчетов с Застройщиком изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных Договором.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу агентом, с учетом следующего:

Эскроу агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент (Участник долевого строительства) ФИО \_\_\_\_\_.

Бенефициар: ООО СЗ «Прометей».

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: в течение 5 (Пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

#### **Общие формулировки по расчетам с использованием кредитных средств**

Участник долевого строительства оплачивает \_\_\_\_\_

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

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_, - не позднее ... (....) банковских дней дос даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (в лице \_\_\_\_\_) (указать реквизиты кредитующего филиала), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), (далее именуемым Банк).

(Указывается по выбору, либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор), в сумме \_\_\_\_\_ на срок \_\_\_\_\_.

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

(либо:)

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ (указывается при наличии) от \_\_\_\_\_, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства, далее по тексту – «Кредитный договор». Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

**При использовании программы «Ипотека в рассрочку»**

- Первая часть денежных средств по настоящему Договору в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу в течение \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рабочих дней от даты регистрации Договора в органе регистрации прав и залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

- Оставшаяся часть денежных средств в размере \_\_\_\_\_ рублей перечисляется на счет эскроу в срок \_\_\_\_\_.

**При использовании сервиса безопасных расчетов**

• при выдаче кредита на основании подписанного сторонами Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

✓ расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

✓ при единовременной выдаче кредита: перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

✓ при выдаче кредита частями: перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве;

• при выдаче кредита на основании проекта Договора участия в долевом строительстве Объекта недвижимости:

✓ расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги), открытого в \_\_\_\_\_ (указать подразделение Банка), бенефициаром по которому является участник долевого строительства;

✓ при единовременной выдаче кредита: перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется \_\_\_\_\_ (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства);

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заемщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,



- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства.

✓ при выдаче кредита частями:

перечисление части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется (указать наименование организации, оказывающей услуги) по поручению участника долевого строительства, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства):

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также (в случае, если заёмщик не воспользовался «Сервисом электронной регистрации») его предоставления в Банк,

- после государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка,

- при условии соответствия зарегистрированного договора участия в долевом строительстве проекту договора участия в долевом строительстве, ранее предоставленному в Банк для выдачи кредита в части указания реквизитов сторон, описания характеристик Объекта недвижимости (местоположение, площадь, стоимость основные характеристики) и описания расчетов, кредитного обязательства;

- перечисление оставшейся части денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется участником долевого строительства на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства) в срок, установленный настоящим договором участия в долевом строительстве

**Участник долевого строительства обязан осуществлять все платежи по настоящему Договору только путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, после государственной регистрации Договора. Осуществление дольщиком платежей иным способом, в том числе до государственной регистрации Договора, не допускается.**

**Срок условного депонирования денежных средств:** определяется как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию + (6) шесть месяцев.

При прекращении Договора прекращается договор счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

3.4. Цена Договора может быть изменена после его заключения по соглашению Сторон в соответствии с п.3.5 Договора, а также в следующих случаях:

- внесения изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства;

- внесения изменений в планировку и отделку Объекта долевого строительства по согласию Сторон.

3.5. Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, приобретаемого Участником долевого строительства, уточняется после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации. Изменение площади Объекта долевого строительства не является для сторон договора недостатком качества Объекта долевого строительства.

В случае расхождения фактической общей площади Объекта долевого строительства по отношению к приведенной, Цена Договора подлежит изменению в следующем порядке:

1) в случае если по результатам обмера общая площадь Объекта долевого строительства увеличится более чем на 3% (три процента) по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.7 Договора, Участник долевого строительства обязан доплатить Застройщику разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 Договора, на площадь увеличения;

2) в случае если по результатам обмера общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится более чем на 3% (три процента) по сравнению с общей площадью Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.7 Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 кв.м., указанной в п. 3.1 Договора, на площадь уменьшения.

Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для взаиморасчетов не принимается. Доплата и возврат разницы по настоящему пункту производятся до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.6. В случаях, указанных в п.3.5 Договора, Цена Договора считается измененной по соглашению Сторон с момента получения Участником долевого строительства письменного уведомления от Застройщика без оформления дополнительного соглашения к Договору.

3.7. Стороны соглашаются и признают, что при заключении настоящего договора Участнику долевого строительства предоставлена необходимая и достаточная информация об Объекте долевого

строительства, об общем размере подлежащих внесению денежных средств, порядке и условиях расчета, стадии строительства Объекта в момент заключения настоящего договора, применения индивидуальных коэффициентов и процентов в зависимости от графика оплаты, индивидуальных особенностей оплаты и т.п.

3.8. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу на счет \_\_\_\_\_, открытый в банке \_\_\_\_\_.

3.9. *На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем - Участник долевого строительства.*

3.10. *Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.*

3.11. *На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем - Участник долевого строительства.*

3.12. *Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.*

3.13. *Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего договора.*

#### **4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

4.1.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоквартирного дома.

4.1.3. Совершить возложенные на него законом действия, необходимые для государственной регистрации Договора и для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

4.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, исключительно по их целевому назначению.

4.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором. Допускается досрочное исполнение обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, при этом заключение дополнительного соглашения к Договору не требуется.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. Уплатить Цену Договора, в размере и порядке, установленном п. 3.1 и п.3.3 Договора.

4.2.2. При получении уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, осуществить приёмку и подписать Акт приёма-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном Договором.

4.2.3. В случае уведомления Застройщиком о досрочной передаче Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта долевого строительства. Оплата не профинансированной цены договора производится Участником долевого строительства в течение 10 календарных дней с момента получения им сообщения о завершении строительства и необходимости досрочного принятия Объекта долевого строительства.

4.2.4. Самостоятельно за свой счет осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.5. С момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

4.3. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (одностороннего акта в случае, предусмотренном п. 6.4 Договора) при условии соблюдения Участником долевого строительства п. 4.2.1 Договора.

4.4. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными со дня уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## 5. ПРАВА СТОРОН

### 5.1. Застройщик вправе:

5.1.1. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.1.2. Внести изменения и дополнения в проект Многоквартирного дома.

5.1.3. Досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, для чего направляет сообщение Участнику долевого строительства.

5.1.4. Без специального согласования с Участником долевого строительства изменять сроки ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в том числе:

- в случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

- в случае расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства;

- в случае нарушения Участником долевого строительства любого из сроков оплаты, предусмотренных настоящим Договором, более чем на 2 (Два) месяца, либо систематического нарушения Участником долевого строительства сроков оплаты Цены Договора.

В указанном случае Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения ими 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 указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Отказ Застройщика от Договора должен быть оформлен в письменной форме и направлен Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

В указанном случае Договор будет считаться расторгнутым с даты направления Участнику долевого строительства соответствующего уведомления Застройщика.

### 5.2. Участник долевого строительства вправе:

5.2.1. Самостоятельно и за свой счёт осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства, в соответствии с законодательством РФ, после подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства;

5.2.2. Уступить права требования Объекта долевого строительства третьим лицам в соответствии с разделом 8 Договора;

5.2.3. Реализовывать иные права, предоставленные Участнику долевого строительства законодательством РФ и Договором.

5.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## 6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами **Акту приема-передачи Объекта долевого строительства**. Акт приема-передачи составляется по одному экземпляру для каждой из сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

6.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется при совокупном наступлении двух условий: получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и полной уплаты Участником долевого строительства цены договора.

6.3. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика о



готовности Объекта долевого строительства к передаче, но не позднее двадцати рабочих дней со дня направления уведомления Застройщиком.

6.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 6.3 Договора срок, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случаев несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, установленным в п.7.1 Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить и направить по адресу Участника долевого строительства 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.

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

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

7.2. Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства:

колонны, стены - грунтовка, простая окраска вододispersионной влагостойкой краской;

полы – бетонные с упрочнением корундовым топпингом;

потолок – грунтовка, простая окраска вододispersионной влагостойкой краской.

7.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи одного из объекта долевого строительства Многоквартирного дома.

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства или иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

7.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, 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, либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного как Участником долевого строительства, так и привлеченными третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства, предоставленной Участнику долевого строительства Застройщиком, включающей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.7. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, иные изменения, производимые Застройщиком в рамках рабочей документации в Объекте, без их согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, проводимые без такого согласования, если оно не требуется по законодательству РФ.

О факте такого изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Объекта, Застройщик информирует Участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет, Единой информационной системе жилищного строительства.

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

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

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства обязан в трехдневный срок с момента регистрации договора уступки права требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю предоставить Застройщику оригинал договора уступки прав требования.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ.

9.2. В случае нарушения установленного Разделом 3 Договора срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того Участник долевого строительства обязан возместить затраты Застройщика на содержание общего имущества многоквартирного дома и Объекта долевого строительства пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства.

9.4. 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.

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

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору, 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.

10.2. Сторона, для которой в связи с обстоятельствами непреодолимой силы создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана в 3-дневный срок с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы письменно известить другую сторону о наступлении или прекращении таких обстоятельств.

10.3. Наступление форс-мажорных обстоятельств, влечет за собой увеличение срока исполнения обязательств по Договору на период их действия.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Стороны разрешают возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

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

11.3. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Многоквартирный дом не будет оборудован мусоропроводами.

11.4. Участник долевого строительства обязуется после завершения строительства Жилого дома выбрать один из способов управления многоквартирным домом, предусмотренных ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

11.5. С момента подписания договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, противоречащие условиям договора, утрачивают силу и не могут использоваться сторонами в

качестве доказательства в случае спора и для толкования текста договора.

11.6. Участник долевого строительства перед подписанием договора обязан предоставить Застройщику согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

11.7. Участник обязуется оплачивать назначенной Застройщиком управляющей компании коммунальные платежи со дня принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. В случае уклонения от принятия Объекта долевого строительства, с первого дня, следующего за днем истечения срока на принятие Объекта долевого строительства.

11.8. Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или застройщику, или энергоснабжающей (ресурсоснабжающей) организации, внутриквартальных инженерно-технических сетей, объектов энергетического обеспечения, созданных на основании обязательных технических условий и предназначенных для обслуживания как Объекта, в составе которого находится Объект долевого строительства, так и иных объектов недвижимости.

11.9. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

11.10. Договор может быть расторгнут в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом.

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

11.12. Приложением (неотъемлемой частью) к Договору является копия листа поэтажного плана Многоквартирного дома с выделением на нем Объекта долевого строительства и его описанием.

11.13. Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах – по одному для каждой стороны. Экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю не требуется и будет переведен ими в электронную форму.

11.14. В соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе Федерального закона от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», Федерального закона от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи», Участник долевого строительства путем заключения настоящего договора предоставляет Застройщику согласие на обработку персональных данных, указанных в договоре и представленных им документах, с использованием или без использования средств автоматизации в целях заключения и исполнения договора, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, СНИЛС, место жительства, семейное положение, контактный телефон для осуществления sms рассылки, e-mail рассылки, звонков и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего договора, адрес электронной почты, документ, удостоверяющий личность и любая иная информация, относящаяся к личности Участника долевого строительства, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику, предусмотренная 152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», а равно как при привлечении третьих лиц к оказанию услуг в указанных целях, передаче Застройщику принадлежащих ему функций и полномочий иному лицу, Застройщик вправе в необходимом объеме раскрывать для совершения вышеуказанных действий информацию о Участнике долевого строительства: 1) в ООО «Домклик» (ОГРН 1157746652150, ИНН 7736249247, 121170, г. Москва, Кутузовский проспект, д. 32, к. 1); 2) в ООО «ТехноКад» (ОГРН 1045002007984, ИНН 5009046312, 115114, г. Москва, Павелецкая наб., д. 8, стр. 6А, офис 601); 3) ООО «Экосистема недвижимости М2» (ОГРН 1197746330132, ИНН 7707430681, 127055, г. Москва, ул. Лесная, д. 43, под. VI, пом. 4Ч, <https://m2.ru>); 4) в ООО «Сделка разного формата» (ОГРН 1196658014475, ИНН 6671093558, 620075, г. Екатеринбург, ул. Гоголя, д. 18, пом. 329) в целях дальнейшей передачи персональных данных в УЦ для создания квалифицированного сертификата, выпуска электронной подписи и выполнения УЦ иного функционала, предусмотренного законодательством об электронной подписи; 5) в Росреестр в целях осуществления государственной регистрации прав и/или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество; 6) Управляющим компаниям для исполнения указанного договора и заключения договоров с субъектом персональных данных; 7) в Банки в целях оформления кредитного договора для осуществления расчетов по заключаемому настоящему договору; 8) в ФГКУ «Росвоенипотека» (ОГРН 1067746685863, ИНН 7704602614, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2), их агентам и иным уполномоченным ими лицам, а также предоставлять таким лицам соответствующие документы, содержащие такую информацию. Настоящее согласие предоставляется на осуществление следующих действий в отношении персональных данных: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение, обработка персональных данных Банком в целях открытия счетов. Обработка персональных данных осуществляется Застройщиком с применением следующих основных способов (но, не ограничиваясь ими): хранение, запись на электронные носители и их хранение, составление перечней. Настоящее согласие дается на срок действия настоящего договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения договора, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## 12. ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО СЗ «Прометей»**

Юридический адрес: 656043, Алтайский край,

г. Барнаул, Проспект Красноармейский 15,

Н29, офис 20

ИНН 2225232050 КПП 222501001

ОГРН 1242200001042

Алтайское отделение №8644

ПАО Сбербанк

р/с 40702810502000000162

к/с 30101810200000000604

БИК 040173604

e.mail: szprometey@yandex.ru

**Участник долевого строительства:**

Директор

\_\_\_\_\_ А.Н. Пономаренко

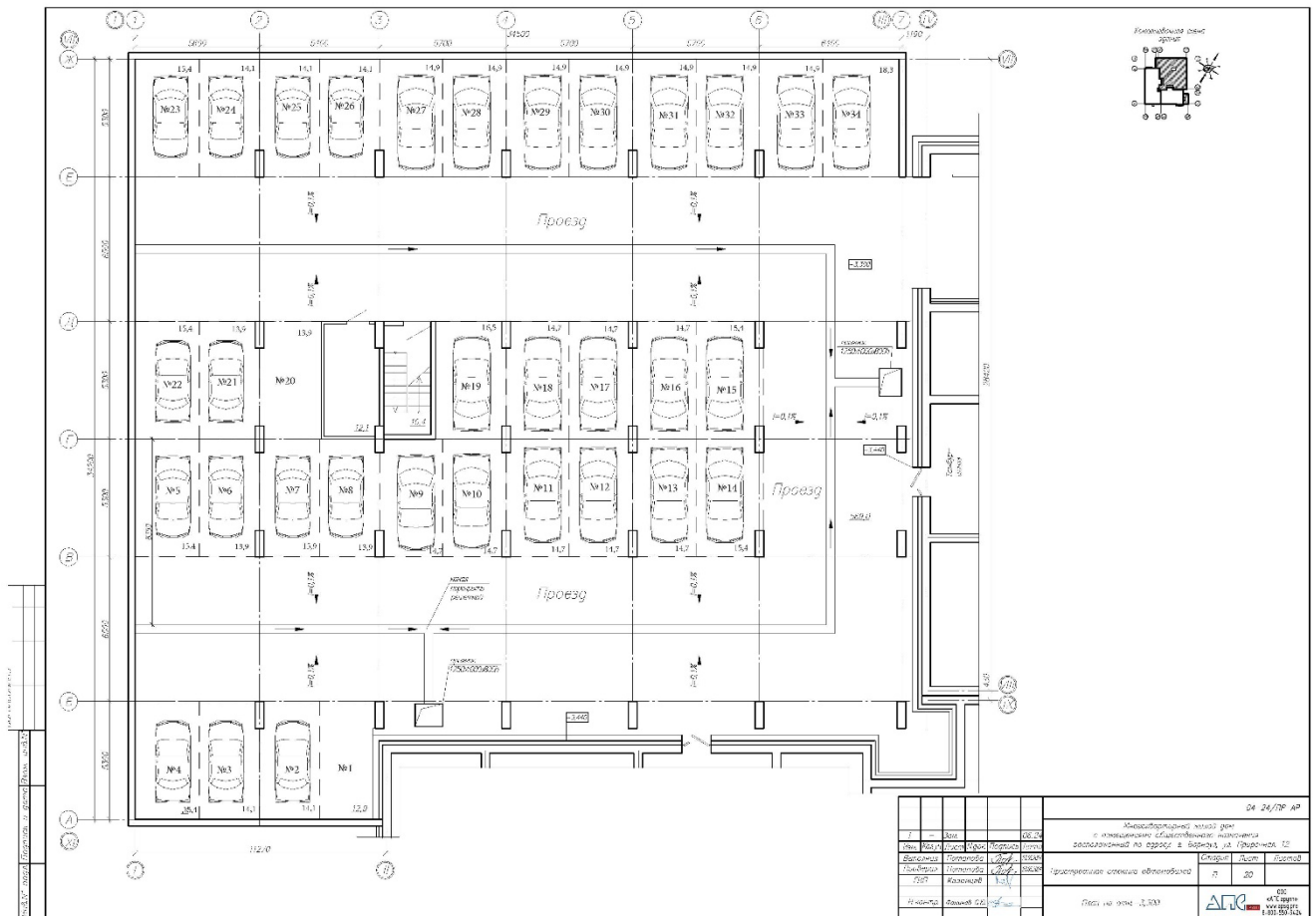
М.П.

\_\_\_\_\_ /  
(подпись)

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**  
**Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта**  
**(планировка подземного этажа)**

**Машино-место № 19 (номер строительный), общей площадью 16,5 (площадь проектная)**  
**по адресу: РФ, Алтайский край, город Барнаул, улица Приречная, дом № 12**



**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

Директор

М.П. \_\_\_\_\_ А.Н. Пономаренко

\_\_\_\_\_ (ФИО)

\_\_\_\_\_ (ФИО)