

ДОГОВОР № __/ЛЗ/2025 УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

город Краснодар

«__» _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК-Новый Ростов», ИНН 6164133240, ОГРН 1206100035514, КПП 230801001, в лице генерального директора **Мартиросяна Артура Юриковича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Ф.И.О., дата рождения 00.00.2000г., место рождения: г. Армавир Краснодарский край, пол: мужской, паспорт: 00 00 000000, выдан: ГУ МВД России по Краснодарскому краю, дата выдачи: 00.00.2000г., код подразделения 230-000, зарегистрирован по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Гагарина, д. 1, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Земельный участок:

- земельный участок общей площадью 24633 +/- 55 кв.м., кадастровый номер: 23:38:0119001:2617, расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Армавир, город Армавир, улица Кондратенко, земельный участок 12, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6.).

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании договора аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, заключенного по результатам торгов № 3800009004 от 05.08.2022 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о государственной регистрации права аренды № 23:38:0119001:2617-23/229/2022-1 от 06.10.2022 года. Срок аренды на 10 лет 8 месяцев, начиная с 06.10.2022 года.

1.2. Жилой дом – «Многоэтажный жилой комплекс по адресу: Краснодарский край, г. Армавир, ул. Кондратенко, земельный участок 12. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения. Литер 3 (БС-1, БС-2, БС-3, БС-4, БС-5). 2 этап строительства», строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 23:38:0119001:2617, расположенный по строительному адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Кондратенко, 12.

1.3. Объект долевого строительства (далее Объект, Объект долевого строительства) – жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество - помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.6. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Общая приведенная площадь Объекта (проектная площадь объекта) – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, балконов и террас, с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти. Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь объекта **применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора, является инвестируемой площадью (инвестируемая площадь), и может не совпадать с фактической площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.**

1.9. Фактическая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации Краснодарского края, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, также площади лоджий, балконов и террас с понижающими коэффициентами. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при подписании Акта приема-передачи Объекта.

1.10. Фактическая площадь и номер Объекта определяются после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию по данным, предоставленным организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером, и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта. После присвоения административного адреса, номер и адрес Жилого дома могут измениться и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

* Разрешение на строительство № 23-38-1291-2024 от 28 июня 2024 года, выданное Администрацией муниципального образования города Армавир.

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, заключенного по результатам торгов № 3800009004 от 05.08.2022 года.

Право аренды зарегистрировано Федеральной регистрационной службой по Краснодарскому краю, запись о государственной регистрации права аренды № 23:38:0119001:2617-23/229/2022-1 от 06.10.2022 года.

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайтах: [HTTPS://наш.дом.рф](https://наш.дом.рф), www.artgroup-krd.ru. Номер проектной декларации 23-003162.

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате Цены договора передать Участнику долевого строительства по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

В соответствии с настоящим Договором у Участника долевого строительства возникает в будущем право собственности на следующий Объект долевого строительства:

- жилое помещение, однокомнатную квартиру № 200, находящуюся согласно проекту на 10 (одиннадцатом) этаже, во 2 (втором) подъезде.

Общая приведенная площадь Объекта по проекту с учетом площади лоджий, балконов с понижающими коэффициентами, применяемая Сторонами для расчета цены настоящего Договора, ориентировочно составляет 40,99 кв. м. из них:

40,55 кв. м. жилая площадь квартиры по проекту.

При расчете общей приведенной площади Объекта применяются следующие понижающие коэффициенты: для лоджий - 0,5; балконов – 0,3, установленные Приказом Минстроя РФ № 854/пр от 25.11.2016 года.

Технические характеристики Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. После окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3.4. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства предметом судебного спора не являются, не заложены, в споре, под арестом не состоят, за исключением обременений, указанных в пункте 8.3. настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет 5 677 200 (Пять миллионов шестьсот семьдесят семь тысяч двести) рублей 00 коп., НДС не облагается.

Указанная Цена Договора определена исходя из:

42,99 кв.м. – общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, в том числе с учетом площади лоджий, балконов и террас, применяемой с понижающими коэффициентами, указанными в пункте 3.1. настоящего Договора;

132 120 (Сто тридцать две тысячи сто двадцать) рублей 00 коп. – стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязан внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, 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, **на следующих условиях:**

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: Российская Федерация, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru номер телефона: 900 - для мобильных и 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских телефонов).

Перечень документов необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет.

Депонент: Ф.И.О.

Бенефициар: Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК – Новый Ростов»).

Депонируемая сумма: **5 677 200 (Пять миллионов шестьсот семьдесят семь тысяч двести) рублей 00 коп.**

Счет эскроу № _____.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования не позднее 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора. (Срок должен совпадать с пунктом 4.3.!!!! – это удалить в договоре)

Срок условного депонирования денежных средств: в срок до 30.12.2027 года, но не более шести месяцев после ввода дома в эксплуатацию (предполагаемый срок ввода жилого дома в эксплуатацию 30 июня 2027 года).

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

4.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 коп., оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств не позднее 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

- Сумма в размере **690 266,95 (Шестьсот девяносто тысяч двести шестьдесят шесть) рублей 95 коп.** Участник долевого строительства обязуется внести на счет эскроу за счет распоряжения денежными средствами по Государственному сертификату на материнский (семейный) капитал серии МК-Э-033-2023 № 3545331 от 16.06.2023 г., выданному « » _____ 20__ года, Отделением Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Краснодарскому краю на основании решения Отделения Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по Краснодарскому краю № _____ от «__» _____ 202__ года, путем безналичного перечисления указанной суммы на специальный счет эскроу № _____ в банке ПАО Сбербанк, Корр/счет № 30101810600000000602, БИК 046015602, в течение 2 (двух) месяцев с даты принятия заявления территориальным органом Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации, предусмотренного Правилами направления средств (части средств) на материнский (семейный) капитал на улучшение жилищных условий, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 862 от 12.12.2007 года, но не позднее, чем через 2,5

месяца после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Указанная сумма является первоначальным взносом по кредитному договору № ____ от ____ г., заключаемому в городе ____ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта долевого строительства.

- Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек, уплачивается Участником долевого строительства за счет кредитных средств, не позднее 5-ти (пяти) банковских дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № _____ 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.

Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены Договора в размере _____ (_____) рублей 00 копеек с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ООО «Домклик»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225 (далее ООО «Домклик»). Бенефициаром в отношении денежных средств, размещаемых на номинальном счете, является Участник долевого строительства. Денежные средства зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

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 Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств на счет эскроу в счет оплаты Цены Договора осуществляется ООО «Домклик», по поручению Покупателей в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка.

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

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора участия в долевом строительстве сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

4.4. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.5. Полученная по окончании строительства Жилого дома экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия

определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику долевого строительства по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанный Объект до момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, в пользу Застройщика не возникает.

4.7. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за квартиру номер 200 по договору участия в долевом строительстве № __/ЛЗ/2025 от ____ 2025 г. НДС не облагается».

4.8. Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий, балконов с понижающими коэффициентами, определенная п. 3.1. настоящего Договора, указана согласно проекту, является инвестируемой, применяется для расчета цены договора.

После окончания строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет уточняться организациями технической инвентаризации по Краснодарскому краю.

Стороны определили, что в случае расхождения Общей приведенной площади Объекта с учетом лоджий, балконов в сторону увеличения Участник долевого строительства обязан оплатить разницу в площади между инвестируемой площадью Объекта и фактической, исходя из стоимости квадратного метра Объекта, установленной в п. 4.1. настоящего договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта к передаче. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае расхождения Общей приведенной площади Объекта с учетом лоджий, балконов (инвестируемая площадь) в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу в площади между инвестируемой площадью Объекта долевого строительства и фактической площадью, исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1. настоящего договора, в течение 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

Денежная сумма, уплаченная Участником долевого строительства в случае увеличения площади Объекта долевого строительства, в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего Договора. Изменение цены договора в данном случае производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

В случае возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств, цена Договора считается уменьшенной на сумму возвращенных денежных средств. Подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не производится.

4.9. В случае изменения проектной документации на Объект в пределах не более 5 % от первоначальной площади, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на такое изменение. Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.

В случае изменения проектной документации на Объект в пределах от 5 до 10 % от первоначальной площади, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении. При неполучении Застройщиком ответа Участника долевого строительства в течение 15-ти рабочих дней с даты получения такого уведомления, Стороны считают, что согласие Участника долевого строительства получено. Оформление дополнительных соглашений производится по требованию Участника долевого строительства.

4.10. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи только после полного расчёта по Договору.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Застройщик обязуется ввести в эксплуатацию Жилой дом не позднее 30 июня 2027 года.

Указанный срок является плановым и может быть сокращен по решению Застройщика или увеличен в порядке, установленном действующим законодательством, что не влияет на срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, но в

любом случае указанный срок не должен превышать срока, установленного п. 5.2. настоящего Договора. Во избежание сомнений, Стороны подтверждают, что заключение дополнительного соглашения в данном случае не производится.

5.2. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – не позднее 30 декабря 2027 года.

Срок начала передачи и принятия Объекта долевого строительства не позднее 30-ти дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик вправе ввести Жилой дом в эксплуатацию и передать Объект Участнику долевого строительства в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту (далее – Передаточный акт), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается фактическая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте с учетом площади лоджий, балконов и террас с понижающими коэффициентами. С момента передачи Объекта долевого строительства обязанность охраны, содержания, риск случайной гибели или повреждения, переходят от Застройщика к Участнику долевого строительства.

Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта. Участник долевого строительства обязан ознакомиться с инструкцией и соблюдать все требования, изложенные в ней.

5.4. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника долевого строительства, указанному в п. 12.3. настоящего Договора.

При изменении адреса Участника долевого строительства, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства обязуется в срок передачи Объекта, установленный Застройщиком в соответствии с п. 5.1. Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.4. настоящего договора) прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания передаточного акта.

Передаточный акт может быть подписан между Сторонами в электронном виде.

Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

5.6. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.5. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о

получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.7. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5. настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.8. В случае если строительство (создание) Жилого 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 Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.9. С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник долевого строительства.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства и на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

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

6.5. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6.6. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

6.7. Выявление недостатков Объекта долевого строительства, которые не делают его не пригодным для использования по назначению, не является основанием для отказа от принятия Участником долевого строительства Объекта. В этом случае устранение недостатков осуществляется Застройщиком в срок, согласованный с Участником долевого строительства.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника долевого строительства:

7.1.1. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

7.1.2. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания Передаточного акта.

7.1.3. Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на Объект долевого строительства, получаемую в результате финансирования строительства Объекта, в государственном органе регистрации прав.

7.1.4. С момента передачи жилого дома, в котором расположен Объект, в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Жилого дома в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию Жилого дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение Застройщиком замечаний, недостатков по заявлению Участника долевого строительства не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за Объект долевого строительства.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Жилого дома. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по содействию в государственной регистрации настоящего Договора могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

7.1.7. Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

7.1.8. Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

7.1.9. Участник долевого строительства обязуется в течении 5-ти (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки по настоящему договору уведомить Застройщика о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала, зарегистрированного в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним экземпляра договора уступки.

7.1.10. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым Участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

Стороны договорились, что уступка Участником долевого строительства прав требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям допускается только с письменного согласия Застройщика. Стороны соглашаются, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и с иным лицом, не отвечающим требованиям Застройщика в части платежеспособности и добросовестности, настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком. Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 статьи 11 Закон № 214-ФЗ, пунктом 2 статьи 382 Гражданского кодекса РФ, стороны пришли к соглашению о том, что уступка Участником долевого строительства права требования по неустойке и иным штрафным санкциям к Застройщику по настоящему договору не допускается без письменного согласия Застройщика, в выдаче которого Застройщик вправе отказать. В случае совершения Участником долевого строительства уступки права требования по неустойке и иным штрафным санкциям по настоящему Договору без согласия Застройщика, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от Окончательной цены договора, определенной в соответствии с п. 4.8. настоящего Договора.

7.1.11. Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства, за исключением Техплана на Жилой дом;

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

В случае оплаты Застройщиком вместо Участника долевого строительства госпошлины за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства за Участником долевого строительства, последний обязуется компенсировать Застройщику затраты на оплату этой госпошлины в течение 10 календарных дней с момента предъявления соответствующего требования Застройщика об этом.

7.1.12. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.13. До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на Объект долевого строительства производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

7.1.14. Не производить перепланировку фасада Жилого дома, мест общего пользования, не производить перенос вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, замены конструкций, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

7.1.15. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующие любые сделки, регистрационные действия, касающиеся земельного участка, а также на залог земельного участка (повторный, последующий залог) в том числе для получения Застройщиком банковского финансирования на строительство Жилого дома.

7.1.16. Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в

том числе, но не исключительно: изменения в отношении количества этапов строительства, изменения в отношении общей площади квартир в Жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого дома, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Жилом доме и/или отдельном этапе (этапах) строительства Жилого дома и их функционального назначения, изменения в отношении общей площади помещений автостоянки (при наличии) и количества машино-мест, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Жилого дома, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, а также изменения элементов благоустройства придомовой территории.

Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными и не требующими изменения Договора.

7.1.17. Подписывая настоящий Договор долевого участия Участник долевого строительства дает свое письменное согласие Застройщику на передачу инженерных сетей, обслуживающих Жилой дом, входящих в состав общего имущества Жилого дома, путем заключения договора купли-продажи/аренды за цену по своему усмотрению и/или непосредственной передачи на баланс специализированных предприятий Краснодарского края (г. Армавира), для их дальнейшей эксплуатации и обслуживания.

7.1.18. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Подписывая настоящий Договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на возможную передачу указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках исполнения настоящего Договора (в том числе в соответствии с п. 4.2 Договора), при этом Застройщик гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

Подписывая настоящий договор долевого участия Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течение 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

(ФИО, подпись Участника долевого строительства)

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.2. Обязанности Застройщика:

7.2.1. Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, предусмотренном проектной и разрешительной документацией.

Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, не затрагивающие Объект, изменения проектной документации в отношении общего имущества Жилого дома, не создающие препятствий к использованию Объекта (затруднение доступа в Объект и т.п.); любые изменения проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами Жилого дома; изменение цветовых решений фасада Жилого дома; замены материалов, конструкций, оборудования Жилого дома, а также назначения обособленных нежилых помещений; изменения проектной документации в связи с исполнением требований действующего законодательства и (или) в соответствии с законными требованиями органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Уведомление Участника долевого строительства об указанных изменениях производится путем внесения советующих изменений в проектную декларацию на Жилой дом, опубликованную в соответствии с действующим законодательством или путем размещения соответствующих документов, отражающих произведенные изменения в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством.

Участник долевого строительства согласен с тем, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную и градостроительную документацию. Во избежание сомнений, Участник долевого строительства подтверждает, что изменения конструктивных решений, конфигураций, площади Жилого дома Стороны не признают существенными, за исключением случаев, прямо предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.2. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.2.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.2.5. Застройщик в срок не позднее 30 (тридцати) рабочих дней со дня подписания Передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с Участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

7.2.6. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в соответствии с ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

8. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка/его межевание, а также заранее согласен на возможное объединение земельного участка, предназначенного для строительства Жилого дома со смежными земельными участками, передачу земельного участка в залог банку. Участник долевого строительства перед подписанием Договора участия в долевом строительстве ознакомился с проектной документацией на Жилой дом в целом и на приобретаемые площади в Жилом доме, в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

8.2. Земельный участок/права на земельные участки, указанные в условиях настоящего Договора участия в долевом строительстве не передаются в залог Участнику долевого строительства и не считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору участия в долевом строительстве, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

8.3. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся Объект переданы в залог Банку по Договору залога имущественных прав №Д301_520B01BAI2LZMF от 04.07.2025 г., а право аренды на Земельный участок, указанный в п. 1.1. Договора участия в долевом строительстве передано в залог Банку по Договору ипотеки №ДИ01_520B01BAI2LZMF от 04.07.2025 г., заключенному в г. Краснодаре, в обеспечение возврата кредита по Договору №520B01BAI2LZMF от 04.07.2025 года (индивидуальные условия открытия невозобновляемой кредитной линии), предоставленному Банком Застройщику на строительство (создание) Объекта.

8.4. Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Жилой дом, права на Объект долевого строительства в котором он приобретает по настоящему договору, включен в единый комплекс недвижимого имущества с коммерческим обозначением – **ЖК Клубный квартал «КУМИР»**, и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установке металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

8.5. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

8.6. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта только после государственной регистрации права собственности на Объект в порядке, установленном законодательством РФ.

8.7. В целях сохранения единого архитектурного облика Жилого дома, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

8.8. Участник долевого строительства обязуется не допускать изменение фасада Жилого дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

8.9. Монтаж наружных блоков сплит-систем, сушилок для белья на фасаде Жилого дома производить только согласно плана расположения сплит-систем, который будет предоставлен Участнику долевого строительства организацией по обслуживанию Жилого дома (управляющей компанией).

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из

Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

9.4. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

10.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

11.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.2. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в предусмотренный Договором срок;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

11.3. За просрочку, необоснованный отказ /уклонение Участника долевого строительства от оплаты цены Договора, в том числе за нарушение промежуточных сроков оплаты цены договора, указанных в пункте 4.3. настоящего Договора (если они имеются), Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

11.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый календарный день просрочки.

11.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый календарный день просрочки подписания Передаточного акта.

11.6. В случае расторжения Участником долевого строительства Договора по собственной инициативе (без наличия вины Застройщика), Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора, а также все убытки, включая денежные средства, уплаченные Застройщиком банку в порядке соглашения о субсидировании.

11.7. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 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 другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

11.8. В случае нарушения Участником долевого строительства любого из сроков внесения платежей, указанных в пункте 4.3. (если имеется рассрочка платежа) настоящего Договора, в течение более чем два месяца после наступления каждого из сроков, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего Договора, в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 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».

11.9. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности в Объекте долевого строительства и в Жилом доме, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

11.10. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

11.11. За изменение фасада Жилого дома путем устройства кондиционеров, спутниковых антенн в неустановленных для этого местах, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый случай нарушения.

Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Жилого дома в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют в течение 3 (трех) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

11.12. Участник долевого строительства не вправе до подписания Передаточного акта Объекта и государственной регистрации права собственности на него производить в нем ремонт, перепланировку и/или переустройство Объекта. В случае нарушения вышеуказанного положения Участник долевого строительства самостоятельно несет полную ответственность за причинение вреда третьим лицам и их имуществу, Объекту и общему имуществу Жилого дома, а также ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации, в том числе полностью принимает на себя риск отказа в государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект.

11.13. В случае нарушения Участником долевого строительства условия о согласовании уступки права требования Участника долевого строительства к Застройщику другому лицу, согласно разделу 8 настоящего Договора, Участник долевого строительства выплачивает Застройщику согласно п. 3 статьи 388 ГК РФ штраф в размере 20% от цены договора.

11.14. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 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 другими законодательными актами Российской Федерации.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной

и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

12.3. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 13 Договора, а в отношении Участника долевого строительства по следующему почтовому адресу: 352222, Краснодарский край, г. Армавир, ул. Гагарина, д. 1.

Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: artgroup-krd.ru и/или в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <https://наш.дом.рф/>.

12.4. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

12.5. Участники

дают согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

12.6. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

Приложения к настоящему Договору:

- Приложение №1 – План Объекта долевого строительства.
- Приложение №2 – Технические характеристики Объекта.

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СК-Новый Ростов» Юридический адрес: 350049, г. Краснодар, ул. им. Воровского, д. 103, офис 1324. ИНН/КПП 6164133240/230801001 ОГРН 1206100035514 р/с 40702 810 2 3010 0000343 в Банке КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810100000000602 БИК 040349602 Генеральный директор  М.П. «СК-Новый Ростов» А.Ю. Мартирисян	

ПРИЛОЖЕНИЕ №1
к Договору участия в долевом строительстве
№ __/ЛЗ/2025 от _____ 2025 года

План Объекта долевого строительства.

Застройщик:
ООО «СЗ «СК-Новый Ростов»

Участник долевого строительства:



Генеральный директор
А.А. Мартыросян/

_____/_____/_____/

ПРИЛОЖЕНИЕ №2 к Договору участия в долевом строительстве № ____/ЛЗ/2025 от ____ 2025 г.

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА	
Вид здания	Жилой дом
Назначение дома	Жилое
Материал стен внешних	Монолитные ж/б конструкции, утеплитель, облицовочный кирпич, на первом этаже - вентфасад
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	В
Сейсмостойкость	7 баллов
Этажность	9-18, в том числе 1 подземный этаж
Общая площадь дома	30 331,41 кв.м.
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	
<i>Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства без отделки.</i>	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое (квартира)
Этаж	
Общая приведенная площадь с учетом балконов и лоджий с понижающим коэффициентом (проектная)	42,97 кв.м.
Общая приведенная площадь без учета балконов и лоджий	40,57 кв.м.
Жилая площадь	18,12 кв.м.
Количество комнат	1
Помещения вспомогательного использования:	
Кухня	11,13 кв.м.
Санузел	4,34 кв.м.
Прихожая	6,98 кв.м.
Лоджия /балкон; коэффициент 0,5/0,3	4,80/2,40 кв.м.
Высота потолков	2,7м с учетом стяжки пола
Остекление балкон (лоджия)	Предусматривается
Внутриквартирные перегородки, стены, потолки	Предусмотрены внутриквартирные перегородки, предчистовая отделка (штукатурка). Потолки - монолитные перекрытия, без отделки.
Полы	Стяжки из цементно-песчаного раствора
Оконные проемы	Металлопластиковые
Входная дверь	Металлическая
Канализация	Ввод в жилое помещение труб канализации, внутриквартирную разводку канализационных труб собственник выполняет самостоятельно.
Водоснабжение	Ввод в жилое помещение труб водоснабжения. Внутриквартирную разводку труб водоснабжения собственник выполняет самостоятельно. Установка водомерных счетчиков.

Электроснабжение	Предусмотрена поквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Установка счетчика.
Отопление	Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов.
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются.
Санитарные узлы	Без штукатурки и установки сантехники.

Застройщик:

ООО «СЗ «СК-Новый Ростов»

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/А.Ю. Мартиросян/

_____/_____/

