

**ДОГОВОР № КИС/ПАР/Э2/ММ-\_\_\_/2026  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Сочи

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кислород» (ООО «СЗ «Кислород»)**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», зарегистрировано 17.08.2020 года, ИНН 2367015397, КПП 236701001, ОГРН 1202300044462, место нахождения: 354002, Краснодарский край, г. Сочи, ул. Я. Фабрициуса, д. 16, помещение 11, в лице **Директора ООО «Дивизион Юг» Самовича Алексея Георгиевича**, действующего на основании Устава и договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации № 37703-ЕИО-КИС от 15.08.2025 г., с одной стороны и

**Гр. РФ \_\_\_\_\_**, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящий Договор (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** - общей площадью **48 516 кв.м.**, кадастровый номер 23:49:0301016:1413, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – ППаркинг, автостоянка, многоэтажные парковки, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, предпринимательство, обеспечение занятий спортом в помещениях, расположенный по адресу: **Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский**, принадлежащий Застройщику на праве Общей долевой собственности.

**1.2. Нежилое здание** – Многоуровневый паркинг, 2 этап строительства, количество этажей - 4, строящееся с привлечением денежных средств Участника, расположенное по строительному адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, северный склон г. Бытха (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), общая площадь Здания – 25 342,95 кв. м., материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон, класс энергоэффективности: А+ (высочайший), сейсмостойкость: 8 баллов, входящее в соответствии с проектной документацией в состав объекта капитального строительства: «Многоуровневый паркинг на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0301016:1413, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Хостинский район, северный склон г. Бытха» Корректировка. 1 этап строительства. 2 этап строительства». Определение и характеристика Нежилого здания указана в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего Договора.

**1.3. Объект, Объект долевого строительства** – машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного Нежилого здания и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**1.4. Проектная общая площадь Объекта** – общая площадь Объекта долевого строительства, определяемая в соответствии с проектной документацией и включающая в себя площадь машино-места и указанная в столбце 6 пункта 3.2. Договора.

**1.5. Фактическая общая площадь Объекта**, - площадь машино-места, определенная по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, до осуществления Застройщиком отделочных работ в Объекте долевого строительства. Указанная в настоящем пункте Фактическая общая площадь Объекта, определенная по результатам обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, может не совпадать с Проектной общей площадью Объекта.

**1.6. Отделочные работы** - любые отделочные работы, произведенные Застройщиком в Объекте долевого строительства, такие как штукатурка, шпаклевка, фальш-стены, декоративные элементы и т.п., возведение перегородок, стен и любые иные работы, влияющие на площадь Объекта долевого строительства.

**1.7. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве общей долевой собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других Участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Нежилого здания на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.8. Участник** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

**2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ).

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

2.3. В соответствии со статьей 3 ФЗ № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство №RU-23-309-8453-2022 от 12.07.2022 г., выданное Администрацией муниципального образования городской округ город-курорт Сочи Краснодарского края, действующее с учетом приложений, приказов о внесении изменений при их наличии.

2.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор купли-продажи земельных участков от 16.10.2020 г.;

- Выписка из единого государственного реестра недвижимости.

2.3.3. Проектная декларация, размещенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте: <https://наш.дом.рф>.

2.4. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

2.5. Привлечение денежных средств Участника по настоящему Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ. Обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику обеспечены привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) Нежилого здания путем размещения таких средств на счетах эскроу.

2.6. Земельный участок и строящееся (создаваемое) на этом земельном участке Нежилое здание, не будут считаться находящимися в залоге у Участников долевого строительства, в обеспечение исполнения обязательств Застройщика в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ № 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора о долевом участии, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участников долевого строительства на строительство (создание) Нежилого здания путем размещения таких средств на счетах эскроу.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Нежилое здание и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику по передаточному акту (Акту приема-передачи) расположенный в Нежилом здании Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.2. Объект, подлежащий передаче Участнику в соответствии с настоящим Договором, на который у Участника в будущем возникнет право собственности, (далее – «Объект долевого строительства», «Объект»), имеет следующие проектные характеристики:

Объект долевого строительства					Проектная площадь Объекта долевого строительства
1	2	3	4	5	6
Строительный номер (условный номер по проектной декларации)	Этап	Назначение	Наименование	Этаж	Площадь Объекта кв.м.
	2	нежилое	Машино-место		

План Объекта и его расположение согласованы Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства. Технические характеристики Нежилого здания указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства. Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора надлежащим образом ознакомился с проектной документацией на строительство Нежилого здания, в том числе предусмотренными проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Нежилого здания, размещенной в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства.

3.3. После окончания строительства Объекту и Нежилую зданию будут присвоены постоянный почтовый адрес в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в пункте 3.2. Договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, в составе которого находится Объект, на основании данных технического паспорта (технического плана) на Объект. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

3.5. В Объекте долевого строительства производятся работы по перечню, указанному в Проектной декларации и проектной документации. Остальные работы в Объекте, а также установка оборудования, не оговоренного Сторонами в Проектной декларации, проектной документации, не входят в цену договора, и производятся Участником по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания передаточного акта.

3.6. Право требования на получение Объекта возникает у Участника после государственной регистрации настоящего Договора с момента полного исполнения обязательств по оплате цены Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

3.7. Принимая участие в инвестировании проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию Объекта в порядке и объеме, предусмотренном настоящим Договором, Участник приобретает право собственности на Объект долевого строительства в виде конкретного машино-места, с момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект уполномоченным органом.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора является твердой, не подлежит изменению и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек и рассчитывается путем произведения указанной в пункте 4.2. Договора стоимости 1 (одного) кв.м. Объекта долевого строительства и Проектной общей площади Объекта долевого строительства (столбец 6 пункта 3.2.).

Цена Договора включает сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и вознаграждение за услуги Застройщика, которое определяется по окончании строительства по факту передачи Объекта Участнику в соответствии с пунктом 4.4 Договора. Цена Договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на цену одного квадратного метра Объекта, указанную в пункте 4.2 Договора.

Цена настоящего Договора включает в себя сумму всех налогов, подлежащих уплате Застройщиком в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По окончании строительства Застройщиком не позднее 5 календарных дней после передачи законченного объекта или его части Участнику выставляется счет фактура на вознаграждение за услуги Застройщика и сводный счет-фактура, составленный Застройщиком на основании счетов-фактур, полученных от поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в связи с приобретением товаров, работ, услуг, использованных в целях строительства (создания) Объекта.

Сумма НДС, указанная в сводном счете-фактуре и счете-фактуре на вознаграждение за услуги Застройщика, не увеличивает Цену договора.

4.1.1. По соглашению Сторон цена Договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору, содержащего условия ее изменения (часть 2 статьи 5 ФЗ № 214-ФЗ). Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

4.2. Стороны договорились, что цена одного квадратного метра Объекта составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

Цена одного квадратного метра Объекта, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.3. Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Нежилого здания включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Нежилого здания, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Нежилого здания в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Нежилого здания к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Нежилого здания к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.
- возмещение затрат на изготовление кадастровой выписки и технического паспорта на Нежилое здание.

4.4. Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в пункте 4.3. Договора.

4.5. В соответствии со ст. 5 и ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, Стороны установили, что изменения (погрешности) размера площади Объекта, не влекут за собой соразмерного изменения цены Договора при передаче Объекта Участнику. Цена Договора не подлежит дополнительному уточнению Сторонами после получения Застройщиком результатов обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации и/или кадастровым инженером.

4.6. Стороны пришли к соглашению, что отклонение Фактической общей площади Объекта долевого строительства (определенной в том числе с учетом п. 1.5. настоящего Договора) от Проектной общей площади Объекта, не является отступлением от условий настоящего Договора (существенным недостатком), ухудшающим его качество, и не делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему Договору не оформляются.

4.7. Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, уплачивается Участником безналичным путем, после государственной регистрации настоящего договора и до дня получения Застройщиком Разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию, в срок, указанный в п. 4.9. настоящего Договора. В случае если денежные средства самостоятельно будут уплачены Участником до регистрации настоящего Договора и/или на расчетный

счет застройщика до получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию, застройщик не несет ответственность за действия Участника, последний обязуется возместить застройщику все возможные расходы, санкции и/или штрафы, возникшие у застройщика в связи с оплатой Участником денежных средств в нарушение условий настоящего Договора.

**4.8.** 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:** \_\_\_\_\_;

**Бенефициар:** **ООО «СЗ «Кислород»;**

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек;

**Счет эскроу №** \_\_\_\_\_;

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет Эскроу:** в порядке, предусмотренном пунктом 4.9. настоящего Договора, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию;

**Срок условного депонирования:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.**

**Перечисление Эскроу-агентом суммы депонирования с эскроу счета осуществляется на счет Бенефициара после завершения строительства и передачи Бенефициаром в ПАО Сбербанк Разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию.**

**Расходы и комиссия Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник (Депонент).**

**4.9.** Цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, уплачивается Участником в следующем порядке: - \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей \_\_\_\_\_ копеек, не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию;

**4.10.** Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 4.1. Договора, на счет-эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.8. настоящего Договора.

**4.11.** Нарушение сроков и порядка оплаты влечет применение к Участнику долевого строительства санкций, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и разделом 8 Договора. Указанные санкции в цену Договора не включаются и оплачиваются дополнительно.

**4.12.** Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, то есть просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца или просрочка внесения платежа в рамках графика платежей в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

**4.13.** В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязан ввести Объект в эксплуатацию не позднее 1 (первого) квартала 2028 года и передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи в срок **не позднее 4 (четвертого) квартала 2029 года.**

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается Фактическая общая площадь Объекта, определенная организацией технической инвентаризации (БТИ) и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, и указанная в техническом паспорте (техническом плане). Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ № 214-ФЗ.

**5.3.** Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены Договора, указанной в пункте 4.1.

настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Объект в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

**5.4.** Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства Нежилого здания и о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Застройщик вправе дополнительно уведомить Участника о завершении строительства Нежилого здания и готовности Объекта к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в Разделе 12 настоящего Договора.

**5.5.** Участник обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства Нежилого здания, направленном в соответствии с пунктом 5.4. настоящего Договора, приступить к приемке Объекта и подписать Акт приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется в течение предусмотренного настоящим пунктом срока представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

**5.6.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник лишается права ссылаться в дальнейшем на видимые (явные) недостатки, которые могли быть выявлены, но не были выявлены им при приемке (осмотре) Объекта и/или не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте), за исключением скрытых дефектов. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности).

После устранения выявленных недостатков Участник обязан принять Объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения Участником сообщения об устранении выявленных недостатков. Сообщение об устранении недостатков (дефектов) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику одним из способов: по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в Разделе 12 настоящего Договора либо вручено Участнику лично под расписку, путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в Разделе 12 настоящего Договора. В случае направления указанного уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в Разделе 12 настоящего Договора, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

**5.7.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 5.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 5.5. настоящего Договора или пунктом 5.6. Договора в случаях выявления Участником недостатков при приемке Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Риск случайной гибели Объекта, обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления о завершении строительства Нежилого здания и о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо с указанным уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному Участником почтовому адресу.

**5.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

**5.9.** По истечении 7 дней, отведенных для принятия объекта Участником, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта Участник, в случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.7. настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком, принимает на себя обязательства оплачивать все расходы и возможные затраты по обеспечению Объекта энергоресурсами.

**5.10.** Сроки завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию могут быть изменены Застройщиком в одностороннем порядке в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки, при этом изменение сроков ввода в эксплуатацию не влечет изменения сроков передачи Объекта, согласованных в Договоре. Также безусловным основанием для переноса Застройщиком сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию являются действия и решения государственных и муниципальных органов власти.

В соответствии с «СП 68.13330.2017. Свод правил. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87» (утв. Приказом Минстроя России

от 27.07.2017 N 1033/пр) в случае получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в зимнее время, Застройщик вправе переносить сроки выполнения работ по устройству верхнего покрытия внутриквартальных дорог и тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, по установке малых архитектурных форм, озеленению на ближайший благоприятный период.

Стороны пришли к соглашению, что Застройщик освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных в настоящем пункте обстоятельств.

**5.11.** В случае если строительство (создание) Нежилого здания не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описанием вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо если 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 адресу, или в связи с истечением срока хранения, Стороны Договора установили, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

**5.12.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, проектной декларации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений (в том числе влекущих допустимое изменение площади Объекта). При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, проектной декларации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

**5.13.** С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.14.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.15.** Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Существенным дефектом Объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 2 статьи 7 ФЗ 214-ФЗ.

**5.16.** Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Стороны признают, что разрешение на ввод в эксплуатацию Нежилого здания, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке, является подтверждением надлежащего качества Нежилого здания и/или Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям.

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

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 3 (три) года с момента получения Разрешения на ввод Нежилого здания в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие, использованные для строительства Объекта, соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

**6.5.** Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте и входящих в состав Объекта элементов отделки (в случае наличия таковых) составляет 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

**6.6.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Нежилого здания в целом.

**6.7.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Нежилого здания, 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 или привлеченными им третьими лицами.

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

## 7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### 7.1. Права и обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 настоящего Договора.

7.1.2. Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

7.1.3. После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Нежилого здания принять Объект путем подписания Акта приема-передачи объекта.

7.1.4. Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Нежилого здания в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

7.1.5. Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Нежилым зданием и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Нежилого здания. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию Нежилого здания с организацией, предложенной Застройщиком.

7.1.6. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

7.1.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права и направить в его адрес копию соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации указанного соглашения (договора) об уступке.

Уступка, в т.ч. передача в залог, Участником долевого строительства права требования к Застройщику получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством РФ (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение потребностей потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника долевого строительства, проценты по кредиту, а также любых иных неустоек и штрафных санкций), отдельно от уступки права требования получения Объекта долевого строительства запрещена.

Участник долевого строительства, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по настоящему Договору в нарушение положений настоящего пункта, обязуется по требованию Застройщика, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора.

7.1.8. Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

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

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

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

7.1.10. Участник вправе производить изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки и конфигурации, замену установленных систем и оборудования только при получении необходимых разрешений и/или согласований в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим Договором по передаточному Акту и регистрации права собственности на него в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав. В случае предъявления претензий к Застройщику после ввода в эксплуатацию Нежилого здания, возникших в следствие неисполнения Участником условий настоящего пункта, Стороны согласовали, что все штрафы, пени, неустойки, компенсации и прочие расходы и убытки Застройщик вправе взыскать с Участника, а последний обязуется оплатить все документально подтвержденные расходы по соответствующей претензии.

7.1.11. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада Нежилого здания, предусмотренного проектной документацией на строительство Нежилого здания, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада Нежилого здания.

### 7.2. Права и обязанности Застройщика:

7.2.1. За счет целевых инвестиций обеспечить строительство Нежилого здания.

7.2.2. Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Нежилого здания.

7.2.3. Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

7.2.4. Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Нежилое здание.

**7.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

**7.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, принимать решение об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы, изменения этажности Здания.

**7.2.7.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Нежилого здания, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.2.8.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.2.9.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации и/или проектной документации на строительство Нежилого здания, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана, в том числе изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом применяемые взамен материалы и/или оборудование не должны приводить к ухудшению качества Объекта и его технических характеристик.

**7.2.10.** В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**7.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**7.4.** Подписывая настоящий Договор долевого участия, Участник долевого строительства в соответствии со статьей 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование из земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора (при разделе, объединении, перераспределении или выделе) земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровой документации на вновь образованные земельные участки.

Для чего Участник долевого строительства настоящим дает письменное согласие Застройщику на проведение кадастровых работ (межевание) земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, снятие его с кадастрового учета и постановку на кадастровый учет вновь образованного(ых) земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

**7.4.1.** Подписывая настоящий Договор, Участник дает свое согласие Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке, предусмотренном пунктом 7.7. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права.

**7.5.** Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора.

**7.6.** Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком. Расчеты, указанные в разделе 4 настоящего Договора, производятся на основании технического паспорта (плана), изготовленного БТИ на Нежилое здание в соответствии с действующим законодательством РФ.

**7.7.** Участник уведомлен, что подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса РФ при переходе к нему права собственности на земельный участок при условии соблюдения требований, предусмотренных пунктом 7.4.1. настоящего Договора Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему Договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему Договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (статьи 391 Гражданского кодекса РФ).

**7.8.** Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не следуют судьбе основной вещи, в связи с чем Участник дает согласие на передачу указанных сетей в собственность специализированных сетевых организаций в целях обеспечения их надлежащей эксплуатации.

**7.9.** Руководствуясь положениями части 2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до дня подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта Договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Нежилого здания, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 200 000,00 (двести тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется актом о выявленном факте нарушения, составленном с участием лица, осуществляющего строительный контроль при строительстве Нежилого здания.

**7.10.** Стороны согласовали, что в ходе строительства Нежилого здания возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта и/или самого Объекта, относительно осевых линий, предусмотренных проектной документацией на строительство Нежилого здания, а также площадь Объекта и/или отдельных помещений Объекта может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ, также, возможно изменение этажности Здания. Указанные отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований к качеству Объекта и/или существенным изменением размеров Объекта), и не влекут изменение цены Договора.

**7.11.** Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным в настоящем Договоре, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Нежилого здания и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Нежилом здании и/или Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены неотапливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых) и/или влекущих допустимое изменение площади Объекта, а также изменение назначения помещений, не являющихся Объектом долевого строительства.

**7.12.** Подписывая настоящий Договор, Участник выражает согласие на возможность определения Застройщиком порядка движения (организации движения) автотранспорта на территории Земельного участка.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**8.1.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**8.2.** Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта Цены Договора в полном объеме.

**8.3.** Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок вследствие нарушения Участником сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора и/или уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта.

**8.4.** В случае расторжения Участником Договора по собственной инициативе, Участник возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрации настоящего Договора.

**8.5.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные ФЗ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. В случае невыполнения Участником требований, изложенных в настоящем пункте, и одностороннего отказа от настоящего Договора и/или расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, не связанной с неисполнением/ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств, а также в случае нарушения графика платежей Участником, Участник обязуется оплатить Застройщику сумму, рассчитываемую как 10 % (десять процентов) от стоимости настоящего Договора в счет компенсации упущенной выгоды Застройщика в течение периода, когда Объект (права требования на Объект) по настоящему Договору не участвовали в гражданском обороте в связи с его резервированием за Участником, что привело к потере потенциальных приобретателей данного Объекта (прав требования на Объект). Данная сумма компенсации не является, ни штрафом, ни неустойкой и снижению не подлежит. При расторжении настоящего Договора условия настоящего пункта сохраняют свою силу до полного исполнения Участником своих обязательств. Указанная компенсация оплачивается Участником на расчетный счет Застройщика.

**8.6.** В случае просрочки исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.5., абз. 2 п. 5.6., п. 7.1.4. настоящего договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 5000 (пять тысяч) рублей за каждый день просрочки. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику указанную неустойку в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения письменного требования Застройщика путем внесения денежных средств на расчетный счет Застройщика.

**8.7.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами

своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

**8.8.** Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по Договору вследствие наступления вышеуказанных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

**8.9.** Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

**8.10.** В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 2 (Двух) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, только после урегулирования всех спорных вопросов. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих спорных вопросов и финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** 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. Срок рассмотрения претензии и предоставления письменного ответа составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**9.2.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны вправе передать спор на рассмотрение в судебном порядке. При этом Стороны пришли к обоюдному соглашению о том, что в случае разрешения споров по настоящему Договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика. В момент заключения настоящего Договора, Застройщиком разъяснены Участнику права в части обращения последнего за защитой прав в судебном порядке по правилам ст. 17 ЗоЗПП и ст. 29 ГПК РФ.

**9.3.** Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право Участника (в том числе как Потребителя) на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке Сторонами при подписании (заключении) настоящего Договора, что образуется с ч.2 ст. 17 ЗоЗПП и ч.7 ст. 29 ГПК РФ.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**10.1.** Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**10.2.** Расторжение настоящего Договора в результате отказа Участника или Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке допускается только в случаях, предусмотренных статьей 9, частью 7 статьи 15.4, частью 11 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ.

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

**10.3.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего Договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения Договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении Договора) или в случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения Договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от Договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**10.4.** Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

**10.5.** В случае расторжения Договора по любым основаниям до получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, которые суд сочтет надлежащими, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику путем их перечисления эскроу-

агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в Банке. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу номер счета в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств.

**10.6.** В случае расторжения Договора по любым основаниям после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и перечисления уполномоченным банком Застройщику (бенефициару) депонированной суммы со счета эскроу, в том числе при расторжении Договора по соглашению Сторон, либо в судебном порядке вследствие отказа одной из Сторон от исполнения Договора полностью или частично, а также по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, признания Договора судом недействительным и применения судом последствий недействительности сделки в виде реституции, Застройщик возвращает Участнику все уплаченные им по Договору денежные средства в сроки, предусмотренные ФЗ № 214-ФЗ и Договором, путем перечисления Застройщиком денежных средств на счет Участника долевого строительства. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Нежилого здания, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. 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: [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф). Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним соответствующего письменного уведомления.

**11.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении Участника по почтовому адресу, электронному адресу и телефону, указанным в Разделе 12 настоящего Договора. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

**11.4.** Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в Разделе 12 настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправлений с оттиском КППШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

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

**11.6.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную ФЗ № 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

**11.7. Вариант 1 (для Физических лиц и индивидуальных предпринимателей):** Участник долевого строительства, являющийся Субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе дает свое согласие Застройщику – Оператору персональных данных, на обработку его персональных данных, отраженных в настоящем договоре, всеми, закрепленными в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных», способами, в целях исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору, включая передачу персональных данных третьим лицам, в случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации (согласие в том числе, но не ограничиваясь изложенным: на получение смс-сообщений, уведомлений по электронной почте, телефонных звонков и других способов информирования Участника с целью исполнения настоящего Договора). Настоящее согласие действует в течение всего срока действия настоящего договора и может быть отозвано Субъектом персональных данных. В случае отзыва Субъектом персональных данных согласия на обработку персональных данных, Оператор вправе продолжить обработку персональных данных без согласия Субъекта персональных данных при наличии оснований, указанных в Федеральном законе № 152-ФЗ «О персональных данных».

**11.8. Вариант 2 (для Юридических лиц):** при подписании настоящего договора Участник долевого строительства ЗАВЕРЯЕТ в отношении Общества:

- правильность государственной регистрации Общества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- Общество осуществляет свою деятельность согласно целям и видам экономической деятельности, указанных в Уставе ООО.
- сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, достоверны, никто их не оспаривал, не оспаривает, в том числе в судебном порядке; судебных споров не имеется;
- процедуры, предусмотренные законодательством о несостоятельности (банкротстве) в отношении Общества, не применялись, не возбуждено производство об их применении, а равно не принимались решения и не совершались иные действия, направленные на признание Общества несостоятельным;
- не начаты процедуры добровольной ликвидации в отношении Общества;

- отсутствуют обстоятельства, которые могли бы, в случае их выявления, негативно повлиять на решение Застройщика заключить настоящий договор;

- лицо, подписавшее от имени Участника долевого строительства настоящий договор, имеет на это необходимые полномочия, и его действия по подписанию настоящего договора надлежащим образом санкционированы и соответствуют действующему законодательству Российской Федерации;

- для заключения настоящего договора и его исполнения Участником долевого строительства были соблюдены все необходимые процедуры одобрения и/ или согласования, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и учредительными документами Общества.

**11.9.** Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

**11.10.** Участник долевого строительства подтверждает, что настоящий договор при подписании им прочитан и изучен, все условия настоящего договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в настоящем договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании настоящего договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, настоящий договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, настоящий договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств, не нарушает каких-либо его интересов и прав.

**11.11.** Стороны согласовали, что настоящий Договор заключен в электронной форме, подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе, в соответствии с ФЗ № 63 от 06.04.2018г. «Об электронной подписи». Договор подлежит регистрации в электронном виде.

**11.12.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

### Застройщик:

ООО «СЗ «Кислород»

Юридический адрес: 354002, Краснодарский край, г.

Сочи, ул. Я. Фабрициуса, д. 16, помещение 11

Адрес для направления почтовой корреспонденции /

почтовый адрес: 354002, г. Сочи, а/я 22

ИНН 2367015397, КПП 236701001,

ОГРН 1202300044462

Банковские реквизиты:

Банк: ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

БИК 046015602

к/с 30101810600000000602

р/с 40702810030060009972

Т. +7(800)222-08-08

### Участник:

ЕИО ООО «СЗ «Кислород»

\_\_\_\_\_ / Директор ООО

"Дивизион Юг" Самович А.Г.

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ**

**Застройщик:**  
ЕИО ООО «СЗ «Кислород»

\_\_\_\_\_/ Директор ООО  
"Дивизион Юг" Самович А.Г.

**Участник:**

\_\_\_\_\_