

**ДОГОВОР № \_\_\_/ЗД/\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акционерное общество «Специализированный застройщик «Домостроитель»** (зарегистрированное Администрацией г. Армавира 28 июня 2002 г., свидетельство серия А № 3907, основной государственный регистрационный номер ОГРН 1022300631650, свидетельство серия 23 № 003168110 от 25 сентября 2002, ИНН 2302001526/КПП 230201001, адрес: 352916, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Армавир, тер. Северная промзона, 251, оф. 27), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и

**Граждан** \_\_ РФ, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуем \_\_\_\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, далее именуемые **«Стороны»**, в соответствии с Федеральным законом 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» (далее по тексту именуется **Закон 214-ФЗ**), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту именуется **«Договор»**) о нижеследующем:

**1. Предмет договора**

1.1. По настоящему договору **Застройщик** обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить **«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный на участке 120, квартал 1-4, гор. Ростов-на-Дону. Литер «З»** (далее – «дом») и после получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать **«объект долевого строительства»**, расположенный в вышеуказанном доме (далее - «Объект») Участнику долевого строительства, а **Участник долевого строительства** обязуется уплатить в предусмотренный настоящим договором срок обусловленную цену за счет собственных средств, и принять в собственность в установленном порядке объект долевого строительства, при наличии Разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

1.2. Застройщик осуществляет строительство Дома на основании **разрешения на строительство № 61-310-906601-2017 от 27 апреля 2017 г.**, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростов-на-Дону.

Застройщик осуществляет строительство Дома на земельном участке площадью **11697,00** кв.м., кадастровый номер **61:44:0082615:9161**, категория земель – Земли населенных пунктов, разрешенное использование – Многоквартирные жилые дома, в том числе со встроенными и (или) встроенно-пристроенными, и пристроенными объектами общественного назначения и (или) культурного, бытового обслуживания, для объектов жилой застройки; место расположения земельного участка: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Октябрьский район, ул. Вавилова, в районе военного городка № 140 Ростовской-на-Дону КЭЧ района, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельных участков № 162-1/15 от 14.07.2015г., что подтверждается Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31.08.2016, о чем в Едином государственной реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 30.08.2016 сделана запись № 61-61/001-61/001/045/2016-564/1.

1.3. **Объектом долевого строительства** (далее - «Объект») по настоящему договору является **нежилое помещение,**

Литер	_____
Строительный номер	_____
Этаж	_____
Подъезд	_____
Проектная площадь (м <sup>2</sup> )	_____

Наличие элементов внутренней отделки и элементов комплектации указаны в проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф/> (далее по тексту именуется **«Проектная декларация»**).

#### 1.4. Основные характеристики Дома (в соответствии с проектной документацией):

Количество этажей (шт.) – 17-18.

Общая площадь Дома – 30657,56 кв.м.

Материал наружных стен – иной вид материалов наружных стен и каркасов: сборные керамзитобетонные стеновые панели с утеплителем из плитного пенополистирола ПСБ.

Крупнопанельные здания, возводимые из конструкций, выпускаемых АО «СЗ «Домостроитель», представляют собой объемно-пространственную систему наружных и внутренних стеновых панелей и плит перекрытий, объединенных между собой вертикальными и горизонтальными связями.

Наружные стеновые панели трехслойные толщиной 350 мм, 300 мм с наружным и внутренним железобетонными слоями, между которыми расположен слой эффективного утеплителя. Материал наружного и внутренних слоев – керамзитобетон класса по прочности на сжатие В20. Плотность бетона в панелях принята 1800 кг/м<sup>3</sup>.

Внутренние стеновые панели однослойные из тяжелого бетона класса по прочности В25, В20, плотностью 2400 кг/м<sup>3</sup>. Толщина стеновых панелей 160 мм.

Материал перекрытий - сборные железобетонные из тяжелого бетона класса по прочности В20, В30, толщиной 160 мм.

Перегородки из керамзитобетона класса В15, толщиной 100 мм, плотность бетона 1700 кг/м<sup>3</sup>.

Класс энергоэффективности - В (Высокий).

Сейсмостойкость- 6 баллов.

Строительство и последующая эксплуатация Дома и Объекта долевого строительства осуществляются в соответствии с техническими условиями: «Технические требования к зданиям, возведенным из конструкций АО «Домостроитель». Технические условия ТУ 41.20.10-004-52232027-2020» (далее именуются «Технические условия-1»), Технические условия ТУ 16.23.11-035-03892648-2020 «Блоки дверные деревянные межкомнатные и санузлов с Г-образным наличником» (далее именуются «Технические условия-2»), Технические условия ТУ 5262-003-84431745-2013 «Двери стальные противопожарные однопольные и двухпольные, глухие и с остеклением менее 25%» (далее именуются «Технические условия-3»), Технические условия ТУ 5262-005-84431745-2013 «Блоки дверные стальные» (далее именуются «Технические условия-4»), Технические условия ТУ 22.23.14-036-03892648-2020 «Блоки оконные и дверные из поливинилхлоридного профиля» (далее именуются «Технические условия-5»), совместно именуются «Технические условия», проектной документацией, а также обязательными требованиями национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавшими на момент прохождения экспертизы проектной документации.

Качество и характеристики построенного Дома и Объекта долевого строительства должны соответствовать требованиям вышеуказанных Технических условий, а также обязательным требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавших на момент прохождения экспертизы проектной документации. Участник долевого строительства извещен Застройщиком о том, что полный текст Технических условий размещен на официальном сайте Застройщика <http://www.dskarm.ru> и находится в открытом для ознакомления доступе, в связи с чем, Участник долевого строительства имеет возможность получить полную, исчерпывающую информацию о требованиях к строительству и эксплуатации Дома и Объекта долевого строительства, и о качественных характеристиках, которым будут соответствовать построенный Дом и Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что ввиду вышеизложенных особенностей строительства Дома, в соответствии со ст.7 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», все претензии в отношении качества построенного Дома и переданного Участнику Объекта долевого строительства могут быть предъявлены только по основаниям несоответствия их качества требованиям Технических условий, а также обязательным требованиям национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавших на момент прохождения экспертизы проектной документации.

1.5. Расположение частей Объекта по отношению друг к другу, местоположение Объекта на этаже Дома указано на «Плане объекта долевого строительства», являющемся неотъемлемой частью Договора (Приложение № 1).

1.6. Указанные в пунктах 1.3. – 1.4. Договора площади в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ могут отличаться от фактических площадей, определенных по данным замера технической инвентаризации после ввода Дома в

эксплуатацию. Окончательные площади Объекта указываются в передаточном акте, подписываемом Сторонами при передаче Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства.

1.7. Стороны определили, что допустимым изменением площади Объекта является изменение в размере 5% (пять процентов) и менее от общей площади (площади) Объекта, указанной в пункте 1.3. Договора. Изменение площади Объекта в указанных в настоящем пункте пределах не дает право Участнику долевого строительства требовать расторжения Договора в судебном порядке на основании п.2 ч.1.1. ст.9 Закона 214-ФЗ.

1.8. Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящийся Дом переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав № 8619/0000/2021/21978/ИП-1 от 22.04.2021 г., а права на Земельный участок, указанные в п.1.2. настоящего Договора переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору ипотеки № 8619/0000/2021/21978/ДИ-1 от 21.04.2021 г., заключенным в обеспечение возврата кредита по Договору № 8619/0000/2021/21978 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 21.04.2021 г., предоставленного ПАО Сбербанк Застройщику на строительство (создание) дома.

Земельный участок, указанный в п. 1.2. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

1.9. Право собственности Участника долевого строительства на Объект возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре недвижимости. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

1.10. Состав общего имущества Дома, на которое у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности, указан в проектной декларации.

1.11. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией, включающей в себя информацию о Застройщике, о проекте строительства Дома. Участником долевого строительства получены от Застройщика сведения о способах обеспечения обязательств по передаче Участнику долевого строительства Объекта, являющегося жилым помещением, иная информация, предоставленная в соответствии с требованиями Закона 214-ФЗ.

Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился и согласен с проектной документацией по строительству Дома в объеме, позволяющем полностью идентифицировать Объект, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические и инженерные особенности, как самого Объекта долевого строительства, так и Дома в целом.

Участник долевого строительства уведомлен Застройщиком о прохождении через Объект /находящихся в Объекте канализационных труб, труб холодного, горячего и циркуляционного водоснабжения, труб отопления, радиаторов отопления, вентиляционных блоков (далее по тексту – коммуникации), а также об их местоположении в Объекте.

Участник долевого строительства подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении настоящего Договора.

Участник долевого строительства подтверждает, что проходящие через Объект /находящиеся в Объекте коммуникации не являются недостатками Объекта, не препятствуют надлежащей эксплуатации Объекта и использованию его в соответствии с назначением и не могут служить основанием для предъявления Участником долевого строительства претензий, связанных с качеством и/или иными недостатками Объекта.

1.12. 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.

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».

1.13. Застройщик заверяет и гарантирует, что права требования на Объект долевого строительства на момент заключения настоящего договора являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц, за исключением передачи в залог ПАО Сбербанк, в соответствии с п. 1.8. настоящего Договора.

## 2. Цена договора

2.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта.

На момент заключения настоящего Договора цена Договора установлена в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек.

2.2. Оплата Участником долевого строительства цены Договора производится в следующем порядке:

- денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек Участник долевого строительства оплачивает в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора путём безналичного перечисления денежных средств на счёт эскроу, открываемый в ЮГО-ЗАПАДНОМ ФИЛИАЛЕ ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ (эскроу-агент), ИНН 7707083893, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских, адрес электронной почты – Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, для учёта и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счёта участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных 214-ФЗ и договором счёта эскроу, заключённым между Застройщиком (бенефициаром), участником долевого строительства (депонентом) и уполномоченным банком (эскроу-агентом).

При этом денежные средства не могут быть внесены на счёт эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанное в п. 1.3. нежилое помещение в пользу Застройщика не возникает.

2.3. Для расчетов по договору участия в долевом строительстве открывается счёт эскроу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации с учётом особенностей, установленных Законом 214-ФЗ.

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счёт эскроу.

2.4.1. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агенте):

№/п п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СБЕРБАНК
2	Сокращенное наименование	ПАО СБЕРБАНК
3	Полное наименование филиала в городе Краснодаре	КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ЮГО-ЗАПАДНОГО ФИЛИАЛА ПУБЛИЧНОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА СБЕРБАНК РОССИИ
4	Сокращенное наименование филиала в городе Краснодаре	КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК Г. КРАСНОДАР

№/п п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Адрес (место нахождения)		
5	Почтовый индекс	117997
6	Субъект Российской Федерации	ГОРОД МОСКВА
7	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ВАВИЛОВА
8	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 19
9	Место нахождения филиала в городе Краснодаре	350000, КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, Г. КРАСНОДАР, УЛ. КРАСНОАРМЕЙСКАЯ, 34
Сведения о регистрации и об учете в налоговом органе		
10	ОГРН	
11	ИНН	
12	КПП Филиала «КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК Г. КРАСНОДАР»	
Контакты		
13	Адрес электронной почты	Escrow_Sberbank@sberbank.ru
14	Номер телефона	8-800-200-86-03

2.4.2. Депонент – \_\_\_\_\_.

2.4.3. Бенефициар – Акционерное общество «Специализированный застройщик «Домостроитель»;

2.4.4. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.3. настоящего Договора.

2.4.5. Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рубля 00 копеек. (НДС не предусмотрен).

2.4.6. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: [www.sberbank.ru/](http://www.sberbank.ru/)

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета 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 сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

2.5. Счёт эскроу открывается Уполномоченным банком (эскроу-агент) для учёта и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счёт уплаты цены Договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару) в соответствии с частью 6 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ.

2.6. Денежные средства на счёт эскроу вносятся после регистрации Договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии со статьей 15.4 Закона 214-ФЗ, на срок условного депонирования денежных средств, **который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 3.2. настоящего Договора.**

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по Дог. № \_\_\_\_/ЗД/\_\_\_\_ участия в долевом стр-ве от \_\_\_\_\_ 2021г. за нежилое пом. ном. \_\_\_\_ НДС не облагается.*».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, любых иных санкций, а также комиссий банка, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного 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» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик

вправе направить Уполномоченному банку на адрес электронной почты [Escrow Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow Sberbank@sberbank.ru) сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

2.7. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение Уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

2.8. Цена Договора не подлежит изменению после его заключения, в том числе, при наличии расхождения окончательных размеров площадей Объекта с проектными размерами, в случаях, указанных в пунктах 1.6. – 1.7. Договора.

2.9. В случае нарушения Участником долевого строительства, установленного пунктом 2.2. Договора срока оплаты цены Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки (ч. 6 ст. 5 Закона 214-ФЗ).

2.10. Предусмотренная пунктом 2.9. Договора неустойка должна быть уплачена Участником долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления ему Застройщиком соответствующего требования.

2.11. Просрочка Участником долевого строительства внесения оплаты цены Договора в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ.

В случае, если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном ст. 9 Закона 214-ФЗ. Систематическим является нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

2.12. Участник долевого строительства оплачивает государственную пошлину за государственную регистрацию Договора в размере, установленном законодательством о налогах и сборах. Участник долевого строительства за свой счет оплачивает расходы по оформлению документов кадастрового учета и технической инвентаризации Объекта, государственной регистрации права собственности на Объект. Указанные в настоящем пункте расходы не входят в цену Договора, оплачиваются Участником долевого строительства самостоятельно по мере необходимости.

### **3. Срок и порядок передачи Объекта Участнику долевого строительства**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в срок, установленный Договором, не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в размере, определенном пунктом 2.1. Договора.

3.2. Планируемый срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **не позднее 31.03.2022 года.**

3.3. Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – **не позднее 30.06.2022 года.**

3.4. В случае нарушения срока передачи Объекта, установленного пунктом 3.3. Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства, исполнившему в полном объеме обязательство по уплате цены Договора, неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанная неустойка уплачивается Застройщиком в двойном размере.

3.5. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательства по введению Дома в эксплуатацию и передаче Объекта Участнику долевого строительства.

3.6. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами передаточному акту. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, иная информация по усмотрению Застройщика.

3.7. При передаче Объекта Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и

достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства). Участник долевого строительства обязан ознакомиться с инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, а также соблюдать все требования, содержащиеся в ней.

3.8. Застройщик не менее чем за месяц до наступления указанного в пункте 3.3. Договора срока передачи Объекта обязан в установленном Законом 214-ФЗ порядке направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных Законом 214-ФЗ и Договором.

3.9. Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта в течение **3 (трех) рабочих дней** со дня получения сообщения Застройщика о готовности Объекта к передаче.

3.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.9. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ) Застройщик, в соответствии с ч.6 ст.8 Закона 214-ФЗ, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного пунктом 3.3. Договора. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта.

3.11. В случае, если вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта нарушается срок передачи Объекта, установленный пунктом 3.3. Договора, Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

3.12. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в установленный пунктом 3.2. Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Указанная информация направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства обязан в течение 3 (трех) рабочих дней после получения такого предложения прибыть в офис Застройщика, подписать дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков, установленных пунктами 3.2. – 3.3. Договора и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. В случае отсутствия возможности прибытия в офис Застройщика в указанный срок, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика информацию о согласии на изменение срока передачи Объекта, а также указать срок, в течение которого он прибывает для подписания дополнительного соглашения. Указанная информация должна быть направлена Участником долевого строительства любым из возможных способов, позволяющих подтвердить получение ее Застройщиком.

3.13. В случае неподписания Участником долевого строительства дополнительного соглашения, указанного в пункте 3.12. Договора, в установленный Договором срок, либо при поступлении в адрес Застройщика уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении срока передачи Объекта считается согласованным Сторонами.

3.14. Стороны определили, что в случае неисполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате цены Договора в полном объеме, а также обязательства по уплате Застройщику неустойки, предусмотренной пунктом 2.5. Договора, до момента наступления срока передачи Объекта, предусмотренного пунктом 3.3. Договора, Застройщик, направивший Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Объекта к передаче, имеет право не передавать Объект Участнику долевого строительства, на основании норм ч.2 ст.12 Закона 214-ФЗ, ст.359 Гражданского кодекса РФ, до тех пор, пока обязательства по оплате цены Договора и уплате неустойки не будут исполнены Участником долевого строительства в полном объеме.

При этом Застройщик не считается просрочившим исполнение обязательства по передаче Объекта, поскольку неисполнение им данного обязательства вызвано неисполнением Участником долевого строительства своих обязательств.

3.15. Пункт 3.14. Договора применяется, если ранее Застройщиком не было реализовано свое право на односторонний отказ от исполнения Договора, предусмотренное пунктом 2.11. Договора.

3.16. Участник долевого строительства осведомлен и согласен, что работы по озеленению прилегающей территории Дома в границах земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора, будут выполнены Застройщиком в первый вегетационный период с момента завершения строительства Объекта.

#### **4. Гарантийный срок на Объект**

4.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта (пункт 3.10. Договора).

4.2. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется Инструкцией по эксплуатации Объекта, либо проектной документацией на Дом (Объект).

4.3. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 4.2. Договора), комплектующие изделия Объекта определяется равным сроком, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет (в соответствии с Инструкцией по эксплуатации Объекта). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

4.4. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

4.6. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) Объекта в срок, согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично требований в согласованный срок, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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

#### **5. Ответственность Сторон**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

#### **6. Особые условия**

6.1. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта (либо составления одностороннего акта в порядке, определенном Законом 214-ФЗ и Договором).

6.2. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора и подписания Сторонами передаточного акта.

6.3. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого Дома энергоресурсами, водоснабжением,

канализацией, в связи с чем выражает свое безусловное согласие на раздел Застройщиком земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, образование земельного участка, в отношении которого у участника долевого строительства в соответствии с жилищным законодательством, земельным законодательством возникнет в будущем доля в праве общей долевой собственности, из земельного участка, на котором осуществляется строительство. Участник долевого строительства осведомлен о том, что посредством земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, обеспечен доступ для земельного участка под объекты инженерно-технического обеспечения и коммунального хозяйства.

6.4. Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта и фасада Дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода Дома в эксплуатацию.

6.5. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в передаточном акте при передаче Объекта Участнику долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию.

6.6. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Участниками долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, за исключением Объекта, являющегося предметом настоящего Договора, назначения обособленных нежилых помещений.

В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

6.7. Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству Дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

6.8. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, который находится у Застройщика в аренде, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Дома к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией. Землепользование частью земельного участка, занятого сетями инженерно-технического обеспечения и необходимого для обслуживания сетей, осуществляется специализированной (эксплуатирующей) организацией на безвозмездной основе.

6.9. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта) обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Дома, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

6.10. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 3.9. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч. 5 ст. 8 Закона 214-ФЗ), Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество Дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для подписания передаточного акта, до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта.

6.11. Участник долевого строительства обязуется сдать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента подписания передаточного акта и после получения выписки, подтверждающей проведение государственной регистрации права, представить ее копию Застройщику в течение 3 (трех) рабочих дней.

## **7. Расторжение Договора**

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также в одностороннем внесудебном порядке либо по решению суда в случаях, определенных законодательством РФ.

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

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта в срок, превышающий установленный Договором срок передачи Объекта на два месяца;

2) неисполнения Застройщиком обязанности по безвозмездному устранению недостатков Объекта (пункт 4.4. Договора);

3) в иных случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

7.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Законом 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

7.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, установленных Законом 214-ФЗ.

7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 2.12. Договора, Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства указанного предупреждения либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

7.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случае расторжения/прекращения Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ, при условии оплаты Участником долевого строительства части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, Участник долевого строительства обязуется погасить задолженность по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору, в срок не позднее 1 (Одного) календарного дня с даты расторжения/прекращения настоящего Договора, при поступлении денежных средств на текущий счет, открытый в ЮГО - Западный Банк ПАО Сбербанк, и указанный в договоре счета эскроу как счет депонента для случаев прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона №214-ФЗ.

7.8. При расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства, за исключением случаев, указанных в пункте 7.2 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1 (одного) % от суммы, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

## 8. Прочие условия

8.1. Договор считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации уполномоченным регистрирующим органом и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по Договору.

8.2. Стороны обязаны осуществить подготовку и сдачу в уполномоченный регистрирующий орган всех документов, необходимых и достаточных для государственной регистрации Договора в течение **5 (пяти) рабочих дней** с даты подписания Договора.

8.3. Все изменения и дополнения к Договору считаются действительными, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке, за исключением случаев иного порядка изменения условий Договора, предусмотренных Договором (пункт 3.13.).

8.4. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после полной оплаты Участником долевого строительства цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. Уступка прав Участника долевого строительства по Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на уступку. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта.

За получение согласия на уступку Участник долевого строительства уплачивает Застройщику 10 000 (десять тысяч) рублей, наличными денежными средствами в кассу Застройщика либо безналичным перечислением на расчётный счет Застройщика, указанный в Договоре.

8.5. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть при заключении и исполнении Договора, Стороны будут разрешать путем переговоров. Стороны установили в качестве обязательного досудебный претензионный порядок урегулирования споров, при котором Сторона, получившая претензию с приложением документов, обосновывающих требования, обязана направить мотивированный ответ в течение 15 календарных дней с даты получения претензии. В случае неурегулирования разногласий, спор подлежит рассмотрению в судебном порядке. Стороны пришли к соглашению об установлении договорной подсудности для рассмотрения споров по Договору – в суде по месту нахождения Объекта.

8.6. Все уведомления, направляемые Сторонами друг другу в связи с заключением и исполнением Договора, должны быть направлены по почтовому адресу Стороны, указанному в Договоре, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо вручены лично Стороне (либо ее уполномоченному представителю) под расписку.

8.7. Участник долевого строительства, изменивший в период действия Договора почтовые, банковские реквизиты, иные сведения о Стороне, указанные в Договоре, обязан сообщить актуальные сведения Застройщику в письменном виде в течение трех рабочих дней с момента изменений. При невыполнении указанной обязанности Участник долевого строительства несет риск неблагоприятных последствий в случае неполучения корреспонденции, при этом извещения (уведомления), направленные Застройщиком по указанным в Договоре реквизитам, считаются надлежащими.

Изменение какой-либо информации о Застройщике отражается Застройщиком на его официальном сайте в срок и порядке, установленном законодательством.

8.8. Участник долевого строительства подтверждает, что указанный в Договоре почтовый адрес является актуальным и надлежащим адресом для отправления корреспонденции Застройщиком Участнику долевого строительства в необходимых случаях. Участник долевого строительства обязуется сообщить Застройщику об изменении адреса, указанного в Договоре, в течение трех рабочих дней с момента такого изменения, и несет риск наступления неблагоприятных последствий, вызванных неисполнением Участником долевого строительства данного обязательства.

8.9. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются нормами действующего законодательства РФ.

8.10. Участник долевого строительства подтверждает, что Договор при подписании им прочитан и изучен, все условия Договора ему понятны, содержание норм законодательства РФ, на которые сделаны ссылки в Договоре, Участнику долевого строительства известно. Участник долевого строительства подтверждает, что при подписании Договора обладает дееспособностью в полном объеме, способен понимать значение своих действий и руководить ими, Договор не является для него сделкой, совершенной под влиянием заблуждения, насилия, угрозы или обмана, Договор не является для Участника долевого строительства кабальной сделкой, вынужденно совершенной на крайне невыгодных условиях вследствие стечения тяжелых обстоятельств.

8.11. К Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение № 1 «План объекта долевого строительства».

8.12. Договор составлен в соответствии с ч.3 ст.4 ФЗ 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" *(выбирается нужный вариант)*

*Вариант 1:* в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

*Вариант 2:* в 3 (трех) подлинных экземплярах, идентичных и имеющих одинаковую юридическую силу: по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию Договора.

#### 9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

##### ЗАСТРОЙЩИК:

АО «СЗ «Домостроитель»  
352916, Россия, Краснодарский край,  
г. Армавир, территория Северная промзона,  
251, оф. 27  
ОГРН 1022300631650  
ИНН 2302001526/КПП 230201001  
т/ф. 8(86137)3-80-94

##### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

### План объекта долевого строительства

План \_\_\_\_\_ этажа многоквартирного жилого дома по адресу:  
РФ, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Октябрьский, ул. Вавилова в районе военного  
городка № 140 Ростовской-на-Дону КЭЧ района

Общая площадь Дома – 30657,56 кв.м.

Материал наружных стен – иной вид материалов наружных стен и каркасов: сборные керамзитобетонные стеновые панели с утеплителем из плитного пенополистирола ПСБ.

Крупнопанельные здания, возводимые из конструкций, выпускаемых АО «СЗ «Домостроитель», представляют собой объемно-пространственную систему наружных и внутренних стеновых панелей и плит перекрытий, объединенных между собой вертикальными и горизонтальными связями.

Наружные стеновые панели трехслойные толщиной 350 мм, 300 мм с наружным и внутренним железобетонными слоями, между которыми расположен слой эффективного утеплителя. Материал наружного и внутренних слоев – керамзитобетон класса по прочности на сжатие В20. Плотность бетона в панелях принята 1800 кг/м<sup>3</sup>.

Внутренние стеновые панели однослойные из тяжелого бетона класса по прочности В25, В20, плотностью 2400 кг/м<sup>3</sup>. Толщина стеновых панелей 160 мм.

Материал перекрытий - сборные железобетонные из тяжелого бетона класса по прочности В20, В30, толщиной 160 мм.

Перегородки из керамзитобетона класса В15, толщиной 100 мм, плотность бетона 1700 кг/м<sup>3</sup>.

Класс энергоэффективности - В (Высокий).

Сейсмостойкость - 6 баллов.

Строительство и последующая эксплуатация Дома и Объекта долевого строительства осуществляются в соответствии с техническими условиями: «Технические требования к зданиям, возведенным из конструкций АО «Домостроитель». Технические условия ТУ 41.20.10-004-52232027-2020» (далее именуется «Технические условия-1»), Технические условия ТУ 16.23.11-035-03892648-2020 «Блоки дверные деревянные межкомнатные и санузлов с Г-образным наличником» (далее именуется «Технические условия-2»), Технические условия ТУ 5262-003-84431745-2013 «Двери стальные противопожарные однопольные и двухпольные, глухие и с остеклением менее 25%» (далее именуется «Технические условия-3»), Технические условия ТУ 5262-005-84431745-2013 «Блоки дверные стальные» (далее именуется «Технические условия-4»), Технические условия ТУ 22.23.14-036-03892648-2020 «Блоки оконные и дверные из поливинилхлоридного профиля» (далее именуется «Технические условия-5»), совместно именуется «Технические условия», проектной документацией, а также обязательными требованиями национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), действовавшими на момент прохождения экспертизы проектной документации.

### План объекта долевого строительства

Помещение № \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_

Назначение помещения: \_\_\_\_\_

Площадь помещения: \_\_\_\_\_ кв.м.

Количество комнат: \_\_\_\_\_

Подписи сторон:

ЗАСТРОЙЩИК:

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА