

Договор участия в долевом строительстве
№ ЭП/Л_ПД_ЭТ_УНК___/202__

город Краснодар

«___»___ 202__ года

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОЙПАРК» (ИНН 2311250215/ОГРН 1172375102305), именуемое в дальнейшем **Застройщик Татаряна Симона Саргисовича** действующего на основании Устава, с одной стороны, и в лице генеральный директор

, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – "Договор") о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее строительство «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многоуровневыми парковками в г. Майкоп. 2 этап» и владеющее на праве собственности земельным участком площадью 38532 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), хранение автотранспорта, амбулаторное поликлиническое обслуживание, спорт, кадастровый номер: 01:08:0502001:1993, расположенным по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея (Адыгея), г.о. город Майкоп, г. Майкоп, ул. Генерала Ватутина, з/у 2, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 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: Закон о долевом строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного жилого дома (домов) и входящих в его состав иных объектов недвижимости на основании полученного разрешения на строительство № 01-01:08-33-2025 от 24.07.2025 года.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, заключившее Договор с Застройщиком и вносящее денежные средства для строительства Многоквартирного жилого дома, на условиях Договора.

1.1.3. **Многоквартирный жилой дом**– «Жилой комплекс со встроенными помещениями и многоуровневыми парковками в г. Майкоп. 2 этап» на земельном участке площадью 38532 кв.м, с кадастровым номером: 01:08:0502001:1993, строительство которых осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.4. **Объект долевого строительства** – жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и входящие в состав указанного Многоквартирного жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности.

1.1.6. **Проектная площадь** (далее - площадь) – площадь, определенная в проектной документации Многоквартирного жилого дома, с учетом площади балкона и лоджии (для жилых помещений).

1.1.7. **Фактическая площадь** – площадь по результатам работ, проведенных органом технической инвентаризации по окончании строительства.

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

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. 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».

2.2. Земельный участок с кадастровым номером 01:08:0502001:1993 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 06 от 20.05.2024 года, Договора купли-продажи объектов недвижимого имущества № б/н от 20.05.2024 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 11.02.2025 года сделана запись регистрации № 01:08:0502001:1993-01/033/2025-1.

2.3. Застройщик действует на основании Разрешения на строительство № 01-01:08-33-2025 от 24.07.2025 года, выданным Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству.

2.4. Проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщик и информацию о проекте строительства) размещена Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ ОБЪЕКТА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом, указанный в пункте 1.1.3. Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате цены настоящего Договора, передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.1.1. Договора и Приложением № 1 «План этажа» Объекта долевого строительства. Техническое описание Объекта», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.1.1 Объект долевого строительства имеет следующие характеристики:

№	Условный номер (УНК)	Назначение	Проектная площадь, кв.м. (с учетом балконов и лоджий, для квартир)	Литер	Подъезд	Этаж	Количество помещений (комнат, для квартир)	Наличие балкона/ лоджии
1								да

3.1.2. Площадь, адрес, фактический номер, а также иные технические характеристики Объекта долевого строительства, в том числе указанные в Приложении № 1, являются проектными и будут уточняться после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным, предоставленным организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером и будут указаны в Акте приема-передачи или ином документе о передаче Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома, и входит в состав, указанного Многоквартирного дома.

3.1.3. Стороны признают, что фактическая площадь Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, установленная по результатам обмеров органом технической инвентаризации, может отличаться от проектной площади, указанной в пункте 3.1.1 настоящего Договора.

При этом отклонение фактической площади Объекта долевого строительства от проектной площади, указанной в пункте 3.1.1. Договора, в пределах 5% (как в большую, так и в меньшую сторону) считается Сторонами допустимым. Такое отклонение не будет расцениваться как превышение допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, нарушение требований о ее качестве или существенное изменение размеров Объекта долевого строительства.

Также Стороны допускают, что площади отдельных помещений в составе Объекта долевого строительства могут быть уменьшены или увеличены за счет увеличения или уменьшения других помещений, а также могут отличаться от проектных площадей вследствие неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения площадей отдельных помещений считаются допустимыми при условии, что общая площадь Объекта долевого строительства не меняется, либо меняется в пределах вышеуказанных допустимых 5%.

3.1.4. После получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 24.01.2030 г. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства **право собственности** на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства после государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

3.3. Объект долевого строительства строится за счет кредитных средств по кредитному договору № 520B01GIJMF от 24.12.2025 г. заключенному между Застройщиком и ПАО СБЕРБАНК.

3.4. Земельный участок с кадастровым номером: 01:08:0502001:1993 находится в залоге ПАО СБЕРБАНК по договору ипотеки № ДИ_520B01GIJMF_520B01GKRMF от 24.12.2025 года заключенному между Застройщиком и ПАО СБЕРБАНК.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, который определен на момент заключения настоящего Договора и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, с учетом балконов и лоджий, НДС не облагается.

Стороны установили, что окончательная стоимость (цена) Объекта долевого строительства будет определена и оплачена в соответствии с пунктами 4.7 - 4.10. настоящего Договора.

4.2. Порядок расчетов по Договору:

- сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», ИНН 7736249247 (далее - ООО «Домклик»), открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства. Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется ООО «Домклик» по поручению Участника долевого строительства на расчетный счет эскроу после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в установленном действующим законодательством РФ порядке, по следующим реквизитам: ФИО получателя: _____, банк получателя: ПАО Сбербанк, расчетный счет эскроу: ___, БИК ___, корр. счет: ___.

4.3. Цена Договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором и «Графиком платежей» (Приложение № 2 к Договору). Цена Договора подлежит уплате не ранее государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.4. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Публичном акционерном обществе «Сбербанк России» (эскроу-агент), для учета и блокирования денежных средств, полученных 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» Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва. Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: 350000 г. Краснодар, ул. Красноармейская, 34 Реквизиты: БИК 040349602, корр/счет 30101810100000000602 ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОГРН 1027700132195, Телефон: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских

Бенефициар: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙПАРК"

Депонент Участник долевого строительства: _____

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.1 Договора.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю если иное не предусмотрено п.п. 4.2. и «Графиком платежей» (Приложение № 2 к Договору).

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;
2) при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору, средства направляются Банком (эскроу-агентом) в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями Кредитного договора до полного выполнения обязательств по нему. После полного погашения задолженности по Кредитному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика (Бенефициара) № р/с 40702810630000028287, КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810100000000602 БИК 040349602

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

-истечение срока условного депонирования;
-перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
-расторжение договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;

-односторонний отказ одной из сторон от исполнения договора участия в долевом строительстве.

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.

4.5. 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 расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Федеральным законом № 214 ФЗ от 30.12.2004 г., на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.6. 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 Федеральным законом № 214 ФЗ от 30.12.2004 г.

4.7. Окончательный взаиморасчет Сторон, по настоящему Договору определяется исходя из уточненной Фактической площади передаваемого Объекта долевого строительства и уточненной Фактической площади балкона и лоджии.

4.8. В случае, если по итогам работ проведенных органом технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства передаваемого Участнику долевого строительства или Фактическая площадь балкона и лоджии (при наличии) уменьшится по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой **до 1 кв.м** Участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, если **более чем на 1 кв.м**, Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п. 4.10. настоящего Договора, умноженной на площадь уменьшения, возникшую свыше **1 кв.м**.

4.9. В случае, если по итогам работ проведенных органом технической инвентаризации Фактическая площадь Объекта долевого строительства передаваемого Участнику долевого строительства или Фактическая площадь балкона и лоджии (при наличии) увеличится по причинам, не связанным с внутренней отделкой и перепланировкой **до 1 кв. м**, Застройщик не вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, если увеличится более чем на **1 кв.м**, Застройщик вправе требовать соразмерного увеличения общей цены Договора, исходя из стоимости за один квадратный метр в соответствии с п.4.9 настоящего Договора, умноженной на площадь увеличения, рассчитанную свыше **1 кв.м**.

4.10. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 4.8 - 4.9. настоящего Договора, производятся исходя из:

-стоимости одного квадратного метра Фактической площади квартиры, из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м.;

- стоимости одного квадратного метра Фактической площади балкона и (или) лоджии, из расчета _____ (_____) за 1 кв.м.

4.11. Стороны обязуются произвести перерасчет стоимости (цены), рассчитанный в соответствии с п.п. 4.8, 4.9., 4.10. Договора до подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.12. Участник долевого строительства признает, что денежные средства, подлежащие в счет уплаты основной Цены Договора, обусловленной п. 4.1., им в обязательном порядке вносятся на специальный эскроу счет, открытый в Уполномоченном банке (эскроу-агенте) по Договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельца счета – Участника долевого строительства.

Денежные средства, подлежащие уплате в счет погашения задолженности, образовавшейся у Участника долевого строительства по результатам технической инвентаризации (п. 4.9. договора), Участник долевого строительства вносит непосредственно на расчетный счет Застройщика, указанный в реквизитах настоящего Договора (Раздел 13).

4.13. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата по ДДУ № ЭП/Л /ПД /ЭТ /УНК ____/202__ от ____ июня 2026 г., НДС не облагается*».

4.14. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью, подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав

на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.15. Доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.8., 4.9. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора. Изменение цены договора на основании пп.пп. 4.8., 4.9. настоящего договора производится без подписания дополнительного соглашения и считается измененной с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления.

4.16. От момента ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию до подписания Сторонами Передаточного Акта, оплата коммунальных платежей производится Застройщиком. С момента подписания сторонами передаточного Акта оплата коммунальных платежей производится Участником долевого строительства.

4.17. Положения пп. 4.7.-4.10. применяются в отношении следующих объектов долевого строительства: жилые и нежилые помещения, за исключением машино-мест.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Застройщик обязан за счет привлеченных средств построить Объект долевого строительства и получить разрешение на ввод в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности, согласно проектной декларации.

5.1.2. Не указанные в Приложении № 1 отделочные работы на «Объекте долевого строительства» не входят в цену Договора и производятся Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема - передачи Объекта долевого строительства.

5.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

5.1.4. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся «Многоквартирным жилым домом».

5.1.5. Контролировать качество работ, указанных в пункте 5.1.4. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного жилого дома и осуществлять приемку выполненных работ.

5.1.6. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.1.7. После передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления кадастрового учета Объекта в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания Акта приема-передачи Объекта, одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта направить в орган регистрации заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на Объект в электронной форме.

5.1.8. Самостоятельно, в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником долевого строительства решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 настоящего Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня указанного в сообщении от Застройщика принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

5.2.3. Оплатить государственную пошлину за регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

5.2.4. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.5. С момента передачи по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства (включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома) и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием Объекта долевого строительства.

5.2.6. В случае изменения почтового и (или) адреса регистрации (юридического адреса) письменно уведомить Застройщика об этих изменениях в течение 5 (пяти) календарных дней с момента таких изменений.

5.2.7. В качестве депонента открыть не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты, следующей за датой подписания настоящего Договора счет эскроу в единственном уполномоченном банке, который предоставил целевой кредит Застройщику, а также подписать в Уполномоченном банке все необходимые заявления,

договоры, соглашения, прочие документы, необходимые для последующего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, указанных в п. 4.3. Договора. Уполномоченным банком является ПАО «СБЕРБАНК», Открытие счета-эскроу в порядке и сроки, установленные настоящим пунктом, в качестве обязанности Участника долевого строительства, является существенным условием настоящего Договора, неисполнение которого влечет его незаключенность.

5.3. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

5.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

При наличии несущественных и не препятствующих эксплуатации Объекта долевого строительства недостатков, (т.е. недостатков, которые не делают непригодными, для предусмотренного Договором использования Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Объекта.

5.6. Без письменного согласия Застройщика не передавать в залог и другим способом обременять Объект долевого строительства в пользу третьих лиц.

5.7. *Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает безусловное согласие на межевание земельного участка с кадастровым номером 01:08:0502001:1993.*

6. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи в сроки, установленные пунктами 3.1.4, 5.2.2. Договора.

6.2. Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства Сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче, в том числе в случае досрочного исполнения обязательств Застройщика, не менее чем за месяц до исчисления, установленного пунктом 3.1.4. Договора срока передачи Объекта долевого строительства, в котором Участник долевого строительства предупреждается о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных пунктом 6.4. Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, или составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, направленному по адресу электронной почты, указанному в договоре. В случае изменения адреса, в том числе адреса электронной почты Участника долевого строительства, о котором он не сообщил в соответствии с условиями настоящего Договора, уведомление считается направлено надлежащим образом по известному адресу.

6.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан его принять в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня указанного в сообщении от Застройщика, но не позднее срока, предусмотренного пунктом 1.1.3. Договора (в зависимости от того, какой из этих сроков наступит ранее). Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре для передачи Объекта долевого строительства.

6.4. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный п. 5.2.2. Договора срок, Застройщик по истечении двух месяцев вправе составить Односторонний акт, который будет иметь силу Акта приема-передачи.

6.5. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

До подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства требованиям договора, технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям действующего законодательства Российской Федерации, если это привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства,

Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления Застройщика (в письменной или устной форме) о завершении работ по устранению несоответствий.

6.6. После ввода жилого дома в эксплуатацию сроки и порядок по устранению недостатков работ в отношении Объекта долевого строительства указываются в отдельно составленном Сторонами акте.

6.7. При подписании Акта приема-передачи Участник долевого строительства утрачивает право на предъявления претензий к Застройщику, за исключением скрытых недостатков.

6.8. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает согласие на то, что после завершения строительства дома, в целях обеспечения нормальной профессиональной эксплуатации подводящих инженерных сетей и сооружений, находящихся в общей долевой собственности (теплотрасса, электрические сети, водопровод, канализация, БКТП, ВНС, КНС и т.д.) будут переданы безвозмездно в собственность Застройщику для дальнейшей передачи специализированным эксплуатирующим организациям (сетевым компаниям).

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля) составляет 3 (три) года, на трубопровод - 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года с даты подписания Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (один) год с даты подписания Акта приема-передачи.

7.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, а также технологического и инженерного оборудования Объекта долевого строительства при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом. Застройщик обязан рассмотреть требования Участника долевого строительства течение 10 (десяти) рабочих дней с момента их получения, согласовать с Участником долевого строительства дату для выхода на Объект долевого строительства и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 60 (шестьдесят) календарных дней.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, в том числе технологического и инженерного оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если такие недостатки произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства и его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования) или вследствие нарушения Участником долевого строительства технических правил, регламентов и других норм, стандартов или инструкций при эксплуатации Объекта долевого строительства (в том числе оборудования).

8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

8.1. При условии полной оплаты в отношении каждого конкретного Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе передать (уступить) свои права по такой квартире полностью либо в части третьим лицам только с предварительного письменного согласия Застройщика и Банка.

Уступка права требования допускается только до момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства либо до момента оформления и направления Одностороннего акта приема-передачи Участнику долевого строительства, в порядке и на условиях определенных Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

8.2. Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства к новому Участнику долевого строительства определяется в Договоре уступки прав требований.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) Объекта долевого строительства, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.4. Участник долевого строительства обязан совместно с Новым участником долевого строительства обратиться за государственной регистрацией договора уступки прав в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал договора уступки и иные необходимые сведения и/или информацию о Новом

участнике, включая номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства), а также страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования.

8.5. Государственная регистрация Договора уступки прав требований и Договора перемены лица в обязательстве по настоящему договору осуществляется «Участником долевого строительства» самостоятельно и за свой счет.

8.6. Полная либо частичная Уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика.

8.7. Уступка прав требований Участником долевого строительства, равно как уступка прав требований Участником долевого строительства с переводом долга новому участнику долевого строительства, равно как передача Участником долевого строительства в залог прав требования по настоящему договору третьим лицам, если передача в залог в пользу кредитной организации прав требования по настоящему договору не предусмотрена настоящим договором, совершенные без соблюдения положений, предусмотренных настоящим договором, в том числе без письменного согласия Застройщика, недействительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового участника долевого строительства.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения Участником долевого строительства условий настоящего Договора в части условий оплаты его цены, в том числе некорректного перечисления денежных средств, в результате чего Застройщик будет вынужден совершать какие-либо банковские операции по возврату и/или перечислению денежных средств (цены Договора) в связи с некорректно полученным платежом, Участник долевого строительства обязуется возместить все вынужденные расходы и убытки Застройщика по таким операциям в виде банковских комиссий/процентов и иных платежей, связанных с соответствующими банковскими операциями и взимаемых кредитной организацией.

9.3. Застройщик не является налоговым агентом Участника долевого строительства по обязательствам уплаты налога на доходы физических лиц и подачи налоговой отчетности в рамках всех взаимоотношений по данному договору и происходящих из него (как по прямым обязательствам, так и по обязательствам, начисленным в рамках санкций за нарушение условий договора). Все вышеуказанные обязательства перед Налоговой службой **Участник долевого строительства** несет самостоятельно.

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

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

10.1 Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, коронавирус (COVID-19), пандемия, запретительные меры государственных органов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств,

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

10.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

11. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

11.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

Расторжение (прекращение) настоящего договора влечет прекращение обязательств Сторон по нему, за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с его расторжением.

11.2. В случае если в соответствии с «Графиком платежей» (Приложение № 2 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.3. В случае, если в соответствии с «Графиком платежей» (Приложение № 2 к Договору) уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 11.4 Договора.

11.4. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных пунктами 11.2., 11.3. Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать календарных 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу 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 предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

В случае одностороннего отказа Застройщика 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.

В случае расторжения настоящего Договора между Сторонами по любому из оснований, внесенные на счет-эскроу денежные средства Участником долевого строительства возвращаются последнему Уполномоченным банком, указанным в п. 4.4. Договора, на основании предъявления соответствующего соглашения о расторжении Договора, зарегистрированного в уполномоченном регистрирующем органе.

11.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от Договора в одностороннем порядке в случаях и порядке, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

11.6. Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор обязана письменно уведомить об этом другую сторону в соответствии с требованиями действующего законодательства.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров.

12.3. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд.

12.4. Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента (государственной регистрации) подписания Сторонами настоящего Договора.

12.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые (подлежат государственной регистрации) и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.6. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя с подтверждением получения, курьером или заказным отправлением по почтовым адресам, указанным в разделе 13 Договора. В случае отсутствия указания на почтовый адрес, корреспонденция направляется на адрес регистрации.

12.7. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При этом в случае неисполнения Участником долевого строительства существенного условия настоящего Договора, указанного в п. 5.2.8., в срок, установленный последним, настоящий Договор считается незаключенным и не влечет для Сторон каких-либо правовых последствий. Дополнительное уведомление или

соглашение между Сторонами о том, что настоящий Договор становится незаключенным - не требуется. Договор считается незаключенным с даты, следующей за датой неисполнения Участником долевого строительства существенного условия настоящего Договора по открытию счета-эскроу в срок, установленный п. 5.2.8. Договора.

12.8. Договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

12.9. Договор подписан в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

12.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие Приложения:

- Приложение № 1 – «План этажа Объекта долевого строительства. Техническое описание Объекта»;
- Приложение № 2 – График платежей

13. ПОДПИСИ СТОРОН

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СТРОЙПАРК" Юридический адрес: ИНН: 2311250215 КПП: 231101001 ОГРН 1172375102305 Расчетный счет: 40702810630000028287 Банк: КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК БИК: 040349602 Корр. счет: 30101810100000000602 ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР _____ Татарян С.С. МП	Гр РФ _____ _____, _____ г.р., пол: _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ _____, выдан _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____ Фактический адрес: _____ Контактный номер телефона _____ Адрес электронной почты _____ / _____ / _____
---	---

План этажа Объекта долевого строительства



- образуемую квартиру (УНК ____)

Техническое описание Объекта долевого строительства

Конструктив:	Монолитный железобетонный каркас. Материал наружных стен и каркаса объекта: монолитный железобетонный каркас и наружные стены облицовочный кирпич Внутренние стены и перегородки: - монолитные железобетонные; - газобетонные блоки. Энергоэффективность Класс «С» (Повышенный) Сейсмостойкость 7 баллов.
Технические характеристики:	
Этаж:	
Этажность	14/16
Количество этажей	15/17
подъезд	
Проектная площадь квартиры с учетом балконов и лоджий, кв.м.	
общая площадь квартиры, без учета балконов и лоджий, кв.м.	
жилая площадь квартиры, кв.м.	
Количество жилых комнат:	
Назначение	Жилое
Лоджия/балкон:	Остекление, полы (стяжка, финишное покрытие выполняется собственником), стены (цементно-песчаная штукатурка по сетке)
Внутриквартирная отделка:	Штукатурка стен
Полы:	Стяжка пола, обмазочная гидроизоляция в санузлах
Окна и балконные двери:	Металлопластиковые
Двери:	Металлическая входная дверь. Установка внутриквартирных (межкомнатных) дверей не производится
Канализация:	Стояки из полипропиленовых труб.
Водоснабжение:	Установка приборов учета воды
Электроснабжение:	Установка счетчика
Отопление:	Установка радиаторов отопления Установка приборов учета
Потолки:	Монолитные перекрытия без отделки
Санитарные узлы:	Стяжка пола, обмазочная гидроизоляция /финишное покрытие выполняется собственником

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР _____ Татарян
С.С.

/ _____ / _____ /

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, который определен на момент заключения настоящего Договора и составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Указанная сумма вносится на эскроу счет Участником долевого строительства в соответствии с «Графиком платежей», указанным ниже:

№ п-п	Сумма, руб.	Срок внесения платежа
1	_____, 00	в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Настоящий «**График платежей**» устанавливает договорную стоимость, определенную сторонами, условия ее внесения и сроки внесения оплаты.

Цена, установленная в настоящем «**Графике платежей**», является окончательной и подлежит изменению только на условиях настоящего Договора.

Оплата цены договора производится безналичным перечислением денежных средств на счет эскроу в банке, открытом в порядке пункта 4.3. Договора.

Подписи Сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

/_____/_____/

_____ Татарян С.С.