

**ДОГОВОР № \_\_\_\_ - \_\_\_\_ -Б24**  
**участия в долевом строительстве автостоянки**

аул Новая Адыгея Тахтамукайского района Республики Адыгея

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Победа»** (зарегистрировано ИФНС России № 2 по г. Краснодару 15.07.2015 г., ОГРН 1152310004527, ИНН 2310185605, КПП 231001001, юридический адрес: 350020, Россия, г. Краснодар, ул. Одесская, 48, Литер В, помещение 40), именуемое в дальнейшем **“Застройщик”**, в лице директора Полякова Юрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гр. РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения \_\_\_\_\_, СНИЛС № \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем **“Участник долевого строительства”**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. Общие положения.**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо ООО «Специализированный застройщик «Победа», владеющее земельным участком с кадастровым номером: 01:05:2900013:11761 на праве собственности, земельным участком с кадастровым номером: 01:05:2900013:183 на праве аренды и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке объекта капитального строительства на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **«Жилая застройка в а. Новая Адыгея, ул. Береговая, 3, и в а. Старобжегокай, ул. Ленина, 35/2, Тахтамукайского района, Республики Адыгея-Корректировка- Литер 21; Литер 22, Литер 23; Литер 24; Литер Р25» Литер 24** – которую ведет Застройщик на земельном участке площадью 27 000 кв.м., находящийся по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Новая Адыгея, ул. Береговая, 3, кадастровый номер: 01:05:2900013:11761, расположенном на землях населенных пунктов – для комплексного освоения в целях жилищного строительства, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от «11» марта 2019 года, что подтверждается выпиской 01:05:2900013:11761-01/033/2019-3 от 13.03.2019 г. из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав в Управлении Федеральной Службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, земельном участке площадью 15 000 кв. м., находящийся по адресу: Республика Адыгея, Тахтамукайский район, а. Старобжегокай, ул. Ленина, 35/2, кадастровый номер: 01:05:2900013:183, расположенном на землях населенных пунктов – для жилищного строительства, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды №76 от 30.05.2016г., договора о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 11.03.2019г.

1.2.1. Участник долевого строительства уведомлен и не возражает против заключения Застройщиком договора целевого субсидирования (займа) с Банком в рамках проектного финансирования и передачи земельного участка в залог Банку.

1.2.2. Краткие проектные характеристики объекта капитального строительства **«Жилая застройка в а. Новая Адыгея, ул. Береговая, 3, и в а. Старобжегокай, ул. Ленина, 35/2, Тахтамукайского района, Республики Адыгея-Корректировка- Литер 21; Литер 22, Литер 23; Литер 24; Литер Р25» Литер 24**: общая площадь: 5978,00 (кв. м.); площадь участка 27 300 (кв. м.), 15 000 (кв.м.); Объем: 13839,34 (куб. м); Количество этажей 2 (шт.); Площадь застройки – 2041,20 кв. м.

Иные показатели: площадь эксплуатируемой кровли 2003,00 кв. м., количество машиномест 136.

1.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии, Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства, поскольку располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

1.3.1. Разрешение на строительство № RU 010530420060001-010 от 02.06.2020 г., выдано Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля, Приказа № 55 от 17.09.2020 г. выдано Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля.

1.3.2. Свидетельство о допуске к работам № СРО-С-179-20012010.

1.3.3. Положительное заключение экспертизы № 01-2-1-3-015975-2020 от 06.05.2020г., выдано ООО «НЭП» Свидетельство № RA. RU.611813 от 04.03.2020 г. на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации, свидетельство № RA.RU.611767 от 26.11.2019 г. на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации.

1.4. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию, будет иметь следующие характеристики:

Машино- место (открытая парковка с эксплуатируемой кровлей **Литер 24**), **общей площадью \_\_\_\_ кв. м.**, соответствующее **парковочному месту № \_\_\_\_** (Описание, планируемая площадь Машино-место на плане этажа, а так же расположение парковочного места указаны в Приложении № 1 к настоящему договору).

1.4.1. Общая площадь Машино-место, указанная в п. 1.4. настоящего договора, дана в соответствии со строительными чертежами (проектом), и по окончании строительства объекта долевого строительства в результате замеров органами технической инвентаризации может быть отличной от указанной в п. 1.4. настоящего договора.

1.4.2. Окончательная площадь и номер машино-места определяется после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будет указана в передаточном акте или ином документе о передаче машино-места. Машино-место подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, и входит в состав указанного Объекта долевого строительства.

## **2. Предмет договора.**

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) автостоянку и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате цены настоящего договора, передать машино- место Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке и сроки согласно условиям Договора, и принять машино- место при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на машино-место, включая изготовление технического и кадастрового паспортов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству является обязанностью Застройщика.

## **3. Основные проектные характеристики Машино-места.**

3.1. Машино-место передается Участнику долевого строительства в следующем качественном состоянии: несущие конструкции – монолитный железобетонный каркас; перекрытия монолитные железобетонные; основание (пол) - монолитная железобетонная плита; стояночные места выделены дорожной разметкой по плите основания. В помещении автомобильной стоянки предусмотрены следующие инженерные системы: электроосвещение.

3.2. Неоговоренные в п. 3.1. договора характеристики Машино-место должны соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

3.3. Застройщик вправе, без согласования с Участником долевого строительства внести в строящийся объект недвижимости и (или) Помещение (машино-место) незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить применяемые при строительстве материалы по согласованию с проектной организацией.

3.4. Застройщиком устанавливается гарантийный срок для Машино-место, исчисляемый со дня ввода жилого дома в эксплуатацию и определяемый в соответствии с действующим законодательством, который на момент заключения настоящего договора составляет 5 лет, при условии соблюдения дольщиком правил и норм эксплуатации машино-места. Указанный гарантийный срок не распространяется на строительные конструкции, отделочные материалы и оборудования, применяемые

при строительстве Машино-место, на которые заводом изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

3.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику, предусмотренные договором требования, в связи с ненадлежащим качеством Машино-место при условии, если оно выявлено в течение гарантийного срока

3.6. Проектная декларация, представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: [www.sk-pobeda.ru](http://www.sk-pobeda.ru) включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларации и изменений к ним, предоставленных для ознакомления либо размещенных Застройщиком до заключения настоящего договора.

3.7. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски, разрешения, на строительство и (или) иные документы и(или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов(лиц) Застройщиком получены(заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

3.8. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве Объектов долевого строительства и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### 4. Цена договора.

4.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) машино-места. Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) машино-места.

4.2. Цена договора составит \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%. Оплата цены Договора производится путем перечисления на счет эскроу в банк, уполномоченный (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару), при этом:

- Депонентом будет являться Участник долевого строительства;
- Депонент в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея обеспечивает открытие счета эскроу в Уполномоченном банке (эскроу-агент);
- Депонент в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея обеспечивает перечисление суммы в размере - \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20% на счет эскроу открытый Депонентом в Уполномоченном банке (эскроу-агент);
- Уполномоченным банком (эскроу-агентом) – КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО «СБЕРБАНК» (адрес: г. Краснодар, ул. Красноармейская, 34), адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru (телефон 8-800-707-00-70, доб. 60992851);
- Бенефициаром – Застройщик;
- Депонируемая сумма равна цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 4.2. Договора;
- Срок условного депонирования: по «30» сентября 2021 г. включительно.

4.2.1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № \_\_\_-\_\_\_-Б24 участия в долевом строительстве от \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2021 г. за машино-место, усл. ном. \_\_\_\_\_, НДС облагается».

4.2.2. 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, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о

долевым участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

4.2.3. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщик направляет в Банк копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

4.2.4. 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 № 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 Закона о долевом участии.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на эскроу счет банка эскроу-агента. При этом расходы по перечислению вышеуказанных денежных средств на данный счет, несет Участник долевого строительства в полном объеме самостоятельно.

4.3 В случае если по окончании строительства открытой парковки с эксплуатируемой кровлей в строгом соответствии с проектной документацией, площадь машино-места в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ по результатам технической инвентаризации окажется больше или меньше проектной площади, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, перерасчет Цены Договора, указанной в п. 4.2. настоящего Договора, не производится. Цена указанная в п. 4.2. настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит.

## **5. Права и обязанности сторон.**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Застройщик передает разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения) и передать объект долевого строительства путем подписания передаточного акта в сроки предусмотренные настоящим договором.

5.1.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется в соответствии с ГК РФ.

5.1.3. 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. В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатка в разумный срок.

5.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

5.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого

строительства.

5.1.6. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Производить с согласия и за дополнительную плату Участника долевого строительства дополнительные работы.

5.2.2. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, указанное в п.8.2. Договора.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора.

5.3.2. Приступить к принятию машино-места по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором и о готовности машино-места к передаче.

5.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

5.5. Застройщик вправе на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

5.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

5.8. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий муниципального образования Тахтамукайского района.

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

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

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

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

## **6. Ответственность сторон.**

6.1. Застройщик обязуется:

6.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на машино-место (Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения) и передать машино-место путем подписания передаточного акта в сроки предусмотренные настоящим договором.

6.1.2. В случае если строительство (создание) Объекта долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи машино-места. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком машино-места Участнику долевого строительства оформляется в соответствии с ГК РФ.

6.1.3. Передать Участнику долевого строительства машино-место, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если машино-место построено с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатка в разумный срок.

6.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним машино-места в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства машино-место не позднее срока, предусмотренного Договором.

6.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия машино-места в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия машино-места (за исключением случая выявления недостатков машино-место) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи машино-места Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче машино-места (за исключением случая досрочной передачи машино-места). При этом риск случайной гибели машино-места признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче машино-места.

6.1.6. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию машино-места.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Производить с согласия и за дополнительную плату Участника долевого строительства дополнительные работы.

6.3. Участник долевого строительства обязуется:

6.3.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора.

6.3.2. Приступить к принятию машино-места по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором и о готовности машино-места к передаче.

6.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

6.5. Застройщик вправе на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

6.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.7. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

6.8. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий города Краснодара.

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

телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

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

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

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

## **7. Гарантии качества.**

7.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

7.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет три (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **8. Передача объекта долевого строительства.**

8.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

8.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию – **3 (третий) квартал 2021 г. (до 30.09.2021 г.)**. Срок передачи участникам объекта долевого строительства в течение 3 (трех) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **(до 31.12.2021 г.)** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

8.3. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

8.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

С момента передачи Объекта долевого участия обязанность охраны, расходы на содержание, эксплуатационные и коммунальные услуги (в том числе расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества в Объекте долевого строительства пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

8.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в объекте капитального строительства, а также на часть земельного участка под объектом соразмерно площади Объекта долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется. Подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства выражает свое согласие на то что, при строительстве объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Объекта долевого строительства в том числе магистральных инженерных сетей, трансформаторных подстанций и иных сооружений и т.д., необходимых для обслуживания Объекта долевого строительства, Застройщик имеет право возместить затраты на строительство указанных объектов, за счет средств оплачиваемых Участником долевого строительства в качестве цены Договора. При этом после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников объекта капитального строительства, в том числе

магистральных инженерных сетей трансформаторных подстанций и иных сооружений и т. д., необходимых для обслуживания объекта капитального строительства, распоряжение указанными объектами осуществляется Застройщиком самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства.

8.6. Нежилые помещения (за исключением **технических помещений: тепловой пункт, электрощитовая, повысительная насосная станция, машинное отделение лифта, вентиляционные камеры, лифтовая шахта; помещений общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, тамбуры в общедомовых подъездах жилого корпуса, вестибюль, помещение консьержа; внутренних инженерных сетей: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телевидение, телефонизация, пожарная сигнализация, кровля, лифты, бытовая и дождевая канализации**) не входят в состав общего имущества объекта капитального строительства, в связи с этим право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора не возникает.

## **9. Односторонний отказ от исполнения Договора.**

9.1. Участник долевого строительства и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.2. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме случаев, указанных в ст. 9 Закона о долевом участии ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение двух месяцев со дня подачи заявления о расторжении Договора.

9.3. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о долевом участии.

9.4. Стороны вправе расторгнуть договор долевого участия на основании соглашения при наличии заявления участника долевого строительства о расторжении настоящего Договора. В заявлении указываются данные участника долевого строительства, номер договора долевого участия, его дата, номер регистрационной записи настоящего Договора, сделанной в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

9.5. В случае наличия просроченной задолженности по Договору у Участника долевого строительства, при расторжении Договора, он обязан уплатить Застройщику предусмотренную настоящим Договором неустойку (штраф, пению).

## **10. Уступка прав требований по Договору.**

10.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

10.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3-х календарных дней с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

## **11. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

11.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

11.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## 12. Особые условия

12.1. Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства объекта, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

## 13. Заключительные положения.

13.1. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что способом обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору является размещение денежных средств на эскроу счете, согласно ст.15.4 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

13.2. Все уведомления являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с подтверждением получения. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 дней известить друг друга.

13.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 10-ти календарных дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд.

13.4. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13.5. Стороны обязуются не разглашать третьим лицам информацию, полученную ими от другой Стороны в рамках договора, обладающую признаками конфиденциальности и коммерческой тайны.

13.6. Местом исполнения настоящего договора (обязательств по нему) является Прикубанский округ г. Краснодара.

Приложение № 1: Расположение и планировка Объектов долевого строительства.

Приложение № 2: Элементы внутренней отделки и комплектации объектов.

## БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ПОБЕДА»**

Юридический адрес: 350020, Россия, г. Краснодар, ул. Одесская, 48, Литер В, помещение 40, ИНН 2310185605, КПП 231001001, ОГРН 1152310004527, р/с 40702810930000034418, Краснодарское отделение №8619 ПАО Сбербанк, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602

**Директор ООО «Специализированный Застройщик «Победа»**

\_\_\_\_\_ **Ю. В. Поляков**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_

Приложение №1 к Договору № \_\_\_\_ - \_\_\_\_-Б24 участия в  
долевом строительстве автостоянки  
дома от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 г.

**План открытой парковки с эксплуатируемой кровлей Литер 24 по адресу: «Жилая застройка» в  
а. Новая Адыгея, ул. Береговая, 3, и в а. Старобжегокай, ул. Ленина, 35/2, Тахтамукайского  
района, Республики Адыгея-Корректировка- Литер 21; Литер 22, Литер 23; Литер 24; Литер Р25»  
Литер 24**

Примечание: **машино-место (парковочное место) № \_\_\_\_**, подлежащая передаче Участнику долевого  
строительства после завершения строительства. **Общая площадь объекта – 5978,00 кв. м.**

**Материал наружных стен – монолитные железобетонные.**

**Материал поэтажных перекрытий – Бетонные плиты перекрытия.**

**Класс энергоэффективности – «С» Сейсмостойкость – 7 баллов.**

Этажность - 2 этажа. Количество машиномест – 136, **Назначение: нежилое (машино-место).**

**Ориентировочная площадь машино-места – \_\_\_\_ кв. м.;**

Директор ООО «Специализированный Застройщик «Победа»

\_\_\_\_\_ **Ю. В. Поляков**

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_