

**Типовая форма договора участия в долевом строительстве.  
Некоторые условия типового договора участия в долевом строительстве могут измениться сторонами, в т.ч. в связи с изменением от способов оплаты цены договора (рассрочка, ипотека) и т.д., и т.п.**

**Договор участия в долевом строительстве № \_\_\_\_\_**

Ростовская обл.

" \_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПРОЕКТ-С-23»**, ОГРН 1236100015821, ИНН 6166128165, КПП 616601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 344032, РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛ. КАЗАХСКАЯ, Д. 78/5, ОФИС 3, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании доверенности от \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее — «Договор») о нижеследующем:

### 1. Общие положения

1.1. В Договоре используются следующие основные понятия:

**Застройщик** - юридическое лицо, имеющее в собственности/аренде земельный участок и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

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

**Объект** – Многоквартирный дом №1.1 с объектами обслуживания жилой застройки и автостоянкой по улице Пойменной в г. Ростове-на-Дону, расположенный по строительному адресу: Ростовская область, городской округ «Город Ростов-на-Дону», город Ростов-на-Дону, улица Пойменная.

**Строительство Объекта осуществляется на следующем земельном участке:**

земельный участок общей площадью 19 167,00 кв.м, кадастровый номер: 61:44:0050904:452, расположенный по адресу: Ростовская область, городской округ «Город Ростов-на-Дону», город Ростов-на-Дону, улица Пойменная, принадлежащий Застройщику на основании Договора аренды земельного участка № 38650 от 21.10.2024 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 22.10.2024 г., за номером государственной регистрации: 61:44:0050904:452-61/192/2024-3, право аренды зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 22.10.2024 г., за номером государственной регистрации: 61:44:0050904:452-61/192/2024-2 (далее – земельный участок).

**Объект долевого строительства** – это нежилое помещение, с относящимися к нему частями нежилого помещения, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, и входящее в состав Объекта, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Нежилое помещение** – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме для коммерческого использования, расположенное на первом этаже, не предназначенное для проживания и не являющееся общим имуществом Объекта, имеющее характеристики по местоположению в секции Объекта, на этаже, по количеству помещений и площади (включая тамбуры, санузлы и иные помещения) и проектный номер в соответствии с Приложениями №1 и №2 к Договору.

**Общее имущество Объекта** – помещения Объекта, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, предназначенные для обслуживания более одного жилого и/или нежилого помещения в Объекте, состав которых установлен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством РФ. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

**Федеральный закон №214-ФЗ** - Федеральный закон 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 РФ».

**Технический план** – документ, подготовленный в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и регистрации прав на недвижимое имущество, в котором указаны сведения об Объекте как о многоквартирном доме, о находящихся в нем помещениях (жилых и нежилых), в том числе об Объекте долевого строительства, о помещениях, составляющих общее имущество в таком Объекте, а также иные сведения и характеристики помещений, необходимые для постановки на государственный кадастровый учет таких объектов недвижимости.

**Площадь Объекта долевого строительства** – площадь нежилого помещения, определяемая в соответствии с проектной документацией и указанная в столбце 4 Приложения №1 к Договору.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 61-44-067901-2024 от 27.11.2024, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена в сети «Интернет» по адресу: <https://наш.дом.рф>.

## 2. Предмет Договора

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену до получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Основные характеристики Объекта (многоквартирного жилого дома) и основные характеристики Объекта долевого строительства (нежилого помещения), подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ, определяются в Приложении №1 к Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без выполнения работ по внутренней отделке, без установки перегородок (перегородки могут возводиться на высоту одного бетонного блока не более 20 см), без выполнения работ по устройству стяжки и гидроизоляции, без внутренней инженерной разводки, без установки внутренних дверей, с устройством ввода вентиляции, но без разводки по помещению. В Объекте долевого строительства выполняются работы по устройству отопления с установкой отопительных приборов, оконечных устройств электроснабжения (щит механизации, сети временного освещения) и водоснабжения (водомерный узел).

Участник долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, предусмотренном настоящим Договором, осуществляет за свой счет внутреннюю отделку, внутреннюю инженерную разводку, установку системы вытяжки и иные работы в Объекте долевого строительства, необходимые для его использования по назначению, в соответствии с правилами и нормами, действующими в Российской Федерации.

Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора дает согласие на последующую прокладку через Объект долевого строительства систем вентиляции, иных инженерных коммуникаций для обеспечения общедомовых нужд квартир и нежилых помещений многоквартирного дома, в котором располагается Объект долевого строительства.

2.3 Площадь нежилого помещения – Объекта долевого строительства указывается в Приложении № 1 к Договору в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства или в одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), подготовленного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

2.4. План Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, и местоположение Объекта долевого строительства на этаже строящегося Объекта определяется в Приложении № 2 к Договору.

2.5. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, Стороны согласовали, что срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается периодом времени: не позднее 30.07.2029 г. включительно.

2.5.1. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства, при этом подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

2.5.2. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора права требования по настоящему Договору не обременены правами третьих лиц и не являются предметом спора.

## 3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора определяется как произведение указанных в Приложении № 1 к Договору стоимости 1 (одного) м2 Объекта долевого строительства, и площади Объекта долевого строительства, и составляет сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_, НДС не облагается.

3.2. Оплата Цены Договора в полном объеме производится Участником долевого строительства за счет собственных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ в безналичном порядке.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый Эскроу-агентом для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских;

Депонент – Участник долевого строительства

**Бенефициар** – Застройщик ООО «СЗ «ПРОЕКТ-С-23»;

Объект долевого строительства – Нежилое помещение (кладовая), указанное в Приложении №1 настоящего Договора.

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

Эскроу-агент обязан известить Застройщика об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма подлежит перечислению Застройщику Эскроу-агентом не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта;

Настоящим Стороны (Оференты) предлагают Эскроу-агенту (Акцептанту) заключить трехсторонний Договор счета эскроу (далее - Договор счета эскроу) на следующих условиях (оферта):

- Бенефициар и Депонент считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Акцептантом настоящей оферты путем открытия Акцептантом счета эскроу на имя Депонента не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения Акцептантом копии настоящего Договора;

Застройщик в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии отправляет Эскроу-агенту электронный образ настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями (в случае подписания документа в электронном виде) и/или электронный образ выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора (в случае получения документов в электронном виде) путем электронного документооборота согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

Все банковские комиссии и расходы по использованию счета эскроу несет Депонент.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу.

По соглашению Сторон до момента оплаты настоящего Договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу Участник долевого строительства осуществляет резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) с использованием безотзывного покрытого аккредитива, открываемого в Банке, согласованном с Застройщиком, именуемом в дальнейшем «Банк», или с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ОГРН 1157746652150, ИНН 7736249247) (далее также - ООО «Домклик»), открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, или с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Экосистема недвижимости «Метр квадратный» (ОГРН 1197746330132, ИНН 7707430681) (далее также - ООО «Экосистема недвижимости М2»), открытого в Банке ВТБ (ПАО). Бенефициаром по указанным номинальным счетам является Участник долевого строительства.

При использовании Участником долевого строительства аккредитивной формы расчетов, Участник долевого строительства обязуется в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора открыть в Банке аккредитив на сумму денежных средств в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) на следующих условиях:

- плательщиком по аккредитиву является Участник долевого строительства;
- банком-эмитентом и Исполняющим банком по аккредитиву является Банк;
- условие оплаты аккредитива: без акцепта, покрытый, безотзывный;
- банком, обслуживающим получателя средств, выступает Эскроу-агент;
- срок действия аккредитива – 90 (девяносто) календарных дней с даты открытия аккредитива, с возможностью пролонгации срока действия с согласия Застройщика, в случае приостановки регистрации настоящего Договора, срок аккредитива продлевается на 30 (тридцать) календарных дней;
- расходы по открытию аккредитива несет Участник долевого строительства по тарифам Банка, действующим на день открытия аккредитива;
- расходы по исполнению аккредитива - отсутствуют;
- дополнительные условия аккредитива - частичная оплата не предусмотрена;
- закрытие аккредитива осуществляется по истечении срока действия аккредитива (при отсутствии заявления о его пролонгации).

Застройщик извещается об открытии аккредитива путем извещения Банком уполномоченного сотрудника Застройщика по электронной почте по адресу: \_\_\_\_\_.

В случае не исполнения Участником долевого строительства обязанности по открытию аккредитива, Договор утрачивает силу и считается не заключенным. Застройщик письмом информирует участника долевого строительства об утрате силы (о не заключении) Договора.

Платеж по аккредитиву производится Банком в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления Застройщиком:

– оригинала/электронного образа настоящего Договора (без штампа о его государственной регистрации) подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями (в случае подписания документа в электронном виде), и оригинала/электронного образа выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей факт регистрации Договора, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью

государственного регистратора (в случае получения документов в электронном виде), путем направления в Банк, в котором раскрывается аккредитив до истечения срока действия аккредитива.

После предоставления указанных документов, денежные средства с аккредитива зачисляются на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (Депонентом) и Эскроу-агентом.

В случае, если на момент государственной регистрации настоящего Договора или на дату обращения Застройщика в Исполняющий банк, Аккредитив будет закрыт, то Участник долевого строительства обязан произвести оплату Цены Договора в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора путём перечисления на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Участника долевого строительства.

При использовании номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик» (ОГРН 1157746652150, ИНН 7736249247), открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства, резервирование денежных средств в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек осуществляется Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Домклик» по поручению Участника долевого строительства в течение 3 (трех) рабочих дней на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (Депонентом) и Эскроу-агентом, при наступлении следующих условий:

- после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке настоящего Договора и предоставления любой из Сторон в ООО "Домклик" выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей регистрацию настоящего Договора, в случае если Участник долевого строительства не воспользовался «Сервисом электронной регистрации».

В случае не исполнения Участником долевого строительства обязанности по резервированию денежных средств в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Домклик», Договор утрачивает силу и считается не заключенным. Застройщик письмом информирует Участника долевого строительства об утрате силы (о не заключении) Договора.

При использовании номинального счета ООО "Экосистема недвижимости М2", открытого в Банке ВТБ (ПАО), денежные средства в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ зачисляются Участником долевого строительства на Номинальный счет не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора. Расходы по расчетам с Застройщиком с использованием Номинального счета несет Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу, открытый Эскроу-агентом на имя Участника долевого строительства, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику после выполнения условий, установленных договором счета эскроу, заключаемым между Застройщиком (Бенефициаром), Участником долевого строительства (Депонентом) и Эскроу-агентом, осуществляется ООО "Экосистема недвижимости М2" в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента получения ООО "Экосистема недвижимости М2" информации от органа, осуществляющего государственную регистрацию, о государственной регистрации Договора.

В случае не исполнения Участником долевого строительства обязанности по резервированию денежных средств в размере \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ с использованием номинального счета ООО "Экосистема недвижимости М2", Договор утрачивает силу и считается не заключенным. Застройщик письмом информирует Участника долевого строительства об утрате силы (о не заключении Договора).

Платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора. Эскроу-агент в течение 1 рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о получении указанного платежа (Цены Договора) от Депонента.

В Цену Договора не включены расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к нему, по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства.

3.3. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.4. Цена Договора подлежит оплате Участником долевого строительства в сроки, согласованные в пункте 3.2 настоящего Договора. При этом любой платеж по Договору осуществляется не ранее даты государственной регистрации Договора.

3.5. Цена Договора изменяется в случаях, предусмотренных пунктами 3.9 и 3.10 Договора путем заключения Дополнительного соглашения к Договору, подлежащему оформлению после направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства с указанием фактической площади Объекта долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации). В иных случаях Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон.

3.6. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая площадь нежилого помещения – Объекта долевого строительства превысит площадь

нежилого помещения – Объекта долевого строительства, указанную в Приложении № 1 к Договору, в пределах не более чем на 2 % (Два процента) включительно, Цена Договора изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата денежных средств в счет оплаты Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

3.7. Если после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) фактическая площадь нежилого помещения – Объекта долевого строительства окажется меньше площади нежилого помещения – Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору в пределах не более чем на 2 % (Два процента) включительно, Цена Договора изменению не подлежит, и Стороны доплат или возврата денежных средств в счет оплаты Цены Объекта долевого строительства не производят. Такое изменение площади не будет являться основанием предъявления Участником долевого строительства претензий к Застройщику.

3.8. После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик, в случаях, предусмотренных пунктами 3.9 и 3.10 Договора, направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением площади Объекта долевого строительства) и заключении дополнительного соглашения к Договору.

3.9. В случае превышения площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору, по отношению к фактической площади Объекта долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), определенной до начала выполнения отделочных работ в Объекте долевого строительства, более чем на 2% (Два процента), Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней (если больший срок не указан в Дополнительном соглашении к Договору), производит оплату на расчетный счет Застройщика суммы в размере величины возникшей разницы между фактической площадью Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) и площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, рассчитываемой путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства. Расчетный счет Застройщика указывается в соответствующем Дополнительном соглашении к Договору. Оплата должна быть произведена в срок, указанный в Дополнительном соглашении к Договору, который должен быть не позднее даты подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.10. В случае уменьшения площади Объекта долевого строительства, указанной в Приложении №1 к Договору, по отношению к фактической площади Объекта долевого строительства после ввода Объекта в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации), более чем на 2 % (Два процента), Застройщиком осуществляется возврат суммы в размере величины возникшей разницы между фактической площадью Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию на основании Технического плана (технического паспорта, экспликации) и площадью Объекта долевого строительства, указанной в Приложении № 1 к Договору, рассчитываемой путем умножения данной величины на цену одного квадратного метра Объекта долевого строительства. Возврат указанной в настоящем пункте суммы осуществляется Застройщиком путем перечисления денежных средств Участнику долевого строительства в срок и на расчетный счет Участника долевого строительства, указанные в Дополнительном соглашении к Договору.

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

3.12. Оплата по Договору производится путем перечисления денежных средств на Эскроу-счет Участника долевого строительства. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств на Эскроу- счет.

## **4. Обязательства Сторон**

### **4.1. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

4.1.1. Обязуется произвести оплату Цены договора в объеме, сроки и порядке, указанные в Договоре.

4.1.2. Имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам (полностью или в части), за исключением случая, указанного в п. 4.1.2.1 Договора, при соблюдении всех следующих условий:

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается в период с момента государственной регистрации Договора до момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи либо до момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства;

- уступка прав и обязанностей по Договору допускается при условии полной уплаты им цены Договора в порядке п. 3.2 Договора;

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 копию паспорта Нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты Нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства).

4.1.2.1. Уступка прав и обязанностей по Договору, по которому Участником долевого строительства не исполнено полностью обязательство по оплате Цены Договора, не допускается до получения письменного предварительного согласия Застройщика на осуществление Участником долевого строительства уступки прав по Договору и перевод долга на Нового участника долевого строительства.

4.1.2.2. Участник долевого строительства, с даты государственной регистрации соглашения об уступке прав и обязанностей по Договору утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства.

4.1.3. Обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта в определенный Застройщиком срок приступить к приемке Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, но в любом случае в срок не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от Застройщика, а также принять Объект долевого строительства в установленный в настоящем пункте срок.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, Стороны составляют Акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. После устранения перечисленных в Акте о несоответствии дефектов и/или недоделок Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления Застройщика.

Участник долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, или соразмерному уменьшению Цены Договора, или возмещению расходов на устранение недостатков, вправе отказаться от приемки Объекта долевого строительства в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, и по своему выбору потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, или соразмерного уменьшения Цены Договора, или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан заявить обо всех его недостатках, которые могут быть обнаружены при обычном осмотре Объекта долевого строительства (явные недостатки).

При уклонении, неявке или необоснованном отказе Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня истечения срока, указанного в пункте 2.5 Договора, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, при этом необоснованным признается отказ Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, не связанный с недостатками Объекта долевого строительства, вызванными отступлениями от условий Договора и (или) требований проектной документации и (или) градостроительных регламентов, и (или) иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства уведомления о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за два и более месяцев до завершения срока передачи, указанного в п. 2.5 Договора, Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев с даты уведомления Участника долевого строительства о готовности к передаче Объекта долевого строительства при отсутствии недостатков Объекта долевого строительства, вызванных отступлениями от условий Договора и (или) требований проектной документации и (или) градостроительных регламентов, и (или) иных обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования по назначению, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу. При этом под отказом Участника долевого строительства от получения уведомления Стороны договорились в том числе понимать неявку Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделении связи.

В случае отказа Участника долевого строительства от заключения Дополнительного соглашения к Договору, предусматривающего обязанность осуществить доплату за увеличение площади Объекта долевого строительства, Застройщик вправе при составлении Акта приема-передачи (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке) указать в Акте приема-передачи сумму задолженности Участника долевого строительства и требовать ее оплаты в судебном порядке.

С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя по содержанию Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества многоквартирного жилого дома.

В случае составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством РФ и настоящим Договором, датой передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства является дата составления Застройщиком такого одностороннего Акта приема-передачи. Односторонний Акт приема-передачи, составленный Застройщиком,

направляется Участнику долевого строительства почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под роспись.

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

4.1.5. Незамедлительно рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией Договора в договорные сроки.

4.1.6. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства

4.1.7. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

4.1.8. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора, указанной в п. 3.1 Договора (с учетом окончательного взаиморасчета в соответствии с п. 3.5 Договора), приемки Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе составленному Застройщиком в одностороннем порядке).

4.1.9. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде Объекта внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта в местах, отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

4.1.10. Обязуется заключить с Застройщиком договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта и государственной регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта.

#### **4.2. Права и обязанности Застройщика:**

4.2.1. В срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением третьих лиц построить (создать) Объект, после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате Цене настоящего Договора в полном объеме передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком), в соответствии с условиями Договора.

4.2.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов.

4.2.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

4.2.4. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

4.2.5. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

4.2.6. Выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов.

4.2.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по подписываемому Сторонами Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком в случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства.

4.2.8. Застройщик не принимает на себя обязательств по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

4.2.9. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ «О страховании вкладов в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Объекта Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

### **5. Гарантии качества**

5.1. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

5.2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, или соразмерного уменьшения Цены Договора, или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче помещения в Объекте.

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов и комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства либо вследствие ненадлежащего его ремонта (включая переустройство, перепланировку), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства.

5.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям, а также сроки устранения выявленных недостатков, и отказаться от подписания Акта приема-передачи, до исполнения Застройщиком обязанностей перед Участником долевого строительства по безвозмездному устранению недостатков в разумный срок, или соразмерному уменьшению Цены Договора, или возмещению расходов на устранение недостатков.

В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства по требованию Застройщика или Участника долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Подрядчика и Управляющей организации.

5.5. В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества, за исключением ответственности, возникающей из гарантийных обязательств, указанных в п. 5.3 настоящего Договора.

5.6. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства, как выявленных при приемке Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, так и выявленных в течение гарантийного срока составляет 45 (сорок пять) рабочих дней. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

5.7. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям Договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентам, а также иным обязательным требованиям. Допускается в Объекте долевого строительства отклонения от ГОСТ, СНИП, СП, Стандартов, не являющихся обязательными и применяемых на добровольной основе в соответствии с действующим законодательством.

## **6. Срок действия Договора. Государственная регистрация Договора**

6.1. Договор, все изменения (дополнения) и уступка прав требований по нему заключаются в любой предусмотренной законом форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в порядке, предусмотренном Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

6.2. Стороны обязуются обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в т.ч. представить в указанный срок все необходимые для регистрации Договора документы. Расходы по оплате государственной пошлины в связи с государственной регистрацией Договора Стороны несут в равных долях. При осуществлении подачи Договора для его государственной регистрации в электронном виде государственная пошлина за регистрацию Договора может быть оплачена Застройщиком за Участника долевого строительства.

6.3. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных Договором, или прекращения его действия в иных случаях и порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ и/или Договором.

6.4. Плановый срок окончания строительства Объекта, определяется Разрешением на строительство, и может быть установлен (изменен) соответствующим актом органа власти. При этом указанный в Договоре срок передачи Объекта долевого строительства остается неизменным.

## **7. Изменение Договора и прекращение его действия**

7.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

7.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается действующим законодательством.

7.3. Участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Федеральным законом № 214-ФЗ, а именно:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный Договором срок передачи на два месяца;
- неисполнения Застройщиком предусмотренных п. 5.2 Договора и соответствующих условий Договора обязанностей по устранению недостатков Объекта долевого строительства, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства и делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования; существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

- в иных установленных федеральным законом случаях.

По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Объекта при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации Объекта, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Объекта долевого строительства, установленного Договором;
- изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта;
- в иных установленных федеральным законом случаях.

В случае внесения изменений в Федеральный закон №214-ФЗ в части оснований для одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора или оснований для расторжения договора по требованию Участника долевого строительства в судебном порядке, Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения Договора или предъявить требования о расторжении договора в судебном порядке только по основаниям, предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ в редакции, действующей на момент одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора или обращения Участника долевого строительства в суд.

7.4. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном Федеральным законом №214-ФЗ в случаях:

- при единовременной оплате – в случае просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;
- при оплате путем внесения платежей в предусмотренный Договором период – в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (Три) раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца.
- в иных установленных федеральным законом случаях.

7.5. В случае одностороннего отказа одной из Сторон Договор считается прекратившим свое действие со дня направления другой стороне уведомления с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае отсутствия оснований для расторжения Участником долевого строительства Договора в одностороннем внесудебном порядке Застройщик вправе отказать в признании Договора расторгнутым и подтвердить продолжение действия Договора.

7.6. Снижение рыночной стоимости Объекта долевого строительства не является основанием для одностороннего отказа Участника долевого строительства от Договора.

7.7. В случаях, предусмотренных в п.п. 7.3-7.4 Договора и соответствующих условий Договора, возврат денежных средств Участнику долевого строительства в связи с прекращением действия Договора, а также уплата процентов за пользование денежными средствами осуществляются в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.8. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательства Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

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

## **8. Ответственность Сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустойки (штрафов, пени), предусмотренных Договором, не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

8.2. В случае нарушения установленных Договором сроков оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает 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.

В случае зачисления Участником долевого строительства на счет-эскроу денежных средств в любом размере до государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанных действий (в том числе возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение пяти календарных дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

8.3. При невыполнении Участником долевого строительства обязательства, установленных в п. 3.4 Договора и соответствующих условий, установленных Договором, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

## **9. Обстоятельства непреодолимой силы**

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

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

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

9.4. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 1 (Одного) месяца, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

## **10. Дополнительные условия**

10.1. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными Технического плана. Почтовый адрес Объекта, номера Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным Технического плана указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннем Акте приема-передачи Объекта долевого строительства, составленном Застройщиком).

10.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства (в том числе одностороннему Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, составленному Застройщиком) несет Застройщик.

## **11. Заключительные положения**

11.1. Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации уступки права требования по Договору, а также права собственности и любых иных связанных с Договором регистрационных действий в отношении Объекта долевого строительства Участника долевого строительства.

11.2. Стороны соглашаются со следующим порядком направления корреспонденции:

11.2.1. Стороны соглашаются с тем, что сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее для целей настоящего пункта – Сообщение), направляются Застройщиком Участнику долевого строительства в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, по указанному Участником долевого строительства в Договоре почтовому адресу или могут быть вручены Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом, датой получения Сообщения является:

- день вручения Сообщения Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;
- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если Сообщение отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства.

Застройщик вправе дополнительно направить Сообщение, составленное в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени Застройщика, следующими способами:

- по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При этом, датой получения Сообщения является день отправки сообщения по электронной почте.

Застройщик вправе дополнительно направить Сообщение Участнику долевого строительства посредством отправки СМС-сообщения на номер телефона Участника долевого строительства, указанный в разделе 12 настоящего Договора.

11.2.2. Вся корреспонденция, за исключением предусмотренной в пункте 11.2.1 настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, сообщения, уведомления, извещения, приглашения, письма по настоящему Договору, в т.ч. уведомления/сообщения/письма, направляемые Застройщиком в адрес Участника долевого строительства уведомления об устранении несоответствий (недостатков) и о готовности Объекта долевого строительства к повторной передаче могут направляться и будут считаться надлежащими в случае направления их Застройщиком Участнику долевого строительства заказным письмом/заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, телеграммой по указанному почтовому адресу, а также посредством электронной почты, посредством отправки СМС-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанные в статье 12 настоящего Договора, вручения лично под расписку. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с такой корреспонденцией лежит на Участнике долевого строительства.

11.3. В случае изменения адреса или других реквизитов Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить другую сторону по Договору. В случае не уведомления о новых реквизитах в течение 10 (десяти) календарных дней с даты соответствующих изменений Сторона считается надлежащим образом исполнившей свои обязательства по отношению к другой Стороне в части почтовых уведомлений, направленных по адресу, указанному в разделе 12 настоящего Договора.

11.4 В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных Договором.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в пункте 12 Договора, в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору и оказания сопутствующих услуг юридическими лицами, при посредничестве которых осуществляются юридические и фактические действия, направленные на оформление, регистрацию Договора, Дополнительных соглашений к Договору и т.п.

Участник долевого строительства, как субъект персональных данных дает согласие на совершение Застройщиком в качестве оператора персональных данных любых действий (операций) или совокупности действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также передачу (предоставление) персональных данных любым третьим лицам, в том числе, страховой организации (обществу взаимного страхования), осуществляющей страхование гражданской ответственности Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по Договору, а также органу, осуществляющему государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления, с использованием баз данных, находящихся на территории Российской Федерации. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика информационных и рекламных смс-сообщений по телефонам, указанным в Договоре.

11.7. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

11.8. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются на разрешение суда.

11.9. Каждая из сторон Договора обязуется рассматривать и принимать письменные решения в связи с обращениями другой стороны Договора, срок для рассмотрения и ответа Участника долевого строительства на обращения Застройщика пять рабочих дней, срок для рассмотрения и ответа Застройщика на обращение Участника долевого строительства 30 календарных дней, если иные сроки не установлены действующим законодательством РФ.

11.10. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным письменным согласием Участника долевого строительства на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом, выделом, перераспределением, объединением (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи земельного участка/права аренды на земельный участок в залог банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство Объекта по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельным участком.

Участник долевого строительства дает свое согласие (в случае, если такое согласие требуется по закону) на залог земельного участка/права аренды на земельный участок, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами в т.ч., по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта. Характеристики земельного участка, указанные в пункте 1.1 Договора, могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и/или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика вида разрешенного использования, границ земельного участка, указанного в пункте 1.1 Договора, когда такое изменение связано с разделом, выделом, перераспределением, объединением земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом, выделом,

перераспределением, объединением земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в пункте 1.1 Договора, включая раздел, выдел, перераспределение, объединение земельного участка, указанного в пункте 1.1 Договора, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности/права аренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия нового участника долевого строительства не требуется.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта и ввода его в эксплуатацию Застройщиком всех действий и мероприятий, поименованных и непоименованных в настоящем пункте, связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями, созданными объектами коммунальной инфраструктуры (инфраструктуры ресурсоснабжения) и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.12. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта, местоположением Объекта с учётом окружающей обстановки, в связи с чем ему известны и понятны описание Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка).

11.13. Стороны согласовали, что настоящий Договор заключен в электронной форме, подписан Сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью, что равнозначно документу, заключенному в письменной форме на бумажном носителе в соответствии с Федеральным законом № 63-ФЗ от 06.04.2011г. Договор подлежит государственной регистрации в электронном виде.

## 12. Адреса и реквизиты Сторон

### Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик

«ПРОЕКТ-С-23»

ОГРН 1236100015821, ИНН 6166128165, КПП 616601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа юридического лица: 344032, РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД РОСТОВ-НА-ДОНУ, Г. РОСТОВ-НА-ДОНУ, УЛ. КАЗАХСКАЯ, Д. 78/5, ОФИС 3

### Участник долевого строительства

Гражданин РФ \_\_\_\_\_,

Пол: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_ года рождения

Место рождения: \_\_\_\_\_

Паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_

Выдан: \_\_\_\_\_ г.

Адрес регистрации: \_\_\_\_\_

Адрес для корреспонденции: \_\_\_\_\_

Основной телефон: \_\_\_\_\_

Электронная почта: \_\_\_\_\_

СНИЛС: \_\_\_\_\_

Банк: \_\_\_\_\_

БИК: \_\_\_\_\_

ИНН: \_\_\_\_\_

КПП: \_\_\_\_\_

Расчетный счет: \_\_\_\_\_

Кор. счет: \_\_\_\_\_

## 13. Подписи Сторон

Подписывая настоящий договор Стороны согласовывают все условия, содержащиеся как в самом Договоре, так и в Приложениях № 1, 2 к нему, и подтверждают, что проставление отдельных подписей под каждым приложением к Договору не требуется.

Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**1.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Секция	Этаж	Проект. номер	Тип	Площадь помещения (кв.м)	Стоимость 1 кв. м помещения (руб.)	Стоимость помещения (руб.),
Итого:						Итого:

Назначение Объекта долевого строительства – Нежилое помещение.

**1.2. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ  
Объекта (Многоквартирного жилого дома)**

15	16
Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	18
Общая площадь	66 177,38 кв.м.
Материал наружных стен	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	6 баллов

Класс энергоэффективности Объекта, устанавливаемый органом государственного строительного надзора в заключении о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности и/или энергетическом паспорте многоквартирного дома может отличаться от указанного в Договоре. Изменение класса энергоэффективности Объекта не является существенным изменением характеристик Объекта долевого строительства.

**План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося Объектом долевого строительства - нежилого помещения (тамбура, санузла, иных помещений), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда) и местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта (многоквартирного дома)**