

**Российская Федерация  
Краснодарский край**

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ  
наземной многоуровневой автостоянки**

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

№ \_\_\_\_

**по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ  
Литер 24**

## ДОГОВОР № \_\_\_\_

### участия в долевом строительстве наземной многоуровневой автостоянки

г. Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года

**Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК-3 "ЮГСТРОЙИНВЕСТ КУБАНЬ"** (ИНН 2311152539, ОГРН 1122311014495), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Заместителя директора Крутова Павла Валерьевича, действующего на основании доверенности 23АВ3338283 от 05 декабря 2022 года, зарегистрированной в реестре за №23/143-н/23-2022-12-398, удостоверенной Морозовым Никитой Дмитриевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса Морозова Дмитрия Юрьевича Краснодарского нотариального округа, с одной стороны и

**гражданин(ка) Российской Федерации \_\_\_\_\_**, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, тел.: \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», действующий(ая) от своего имени, с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства Многоэтажной жилой застройки на территории площадью 42 га, на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0118001:7729 площадью 10 749,0 кв.м., прилегающей к Западному обходу в Прикубанском округе г. Краснодара. Наземная многоуровневая автостоянка Литер 24 (24-й этап строительства) (далее – Наземная автостоянка), обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Наземную автостоянку и после получения разрешения на ввод Наземной автостоянки в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства (далее – Нежилое помещение – стояночное место) Участнику долевого строительства. Объектом долевого строительства является:

- Нежилое помещение – стояночное место № \_\_\_\_\_ согласно проекту и площадью согласно проекту \_\_\_\_\_ кв. м2.

1.2. Участник долевого строительства инвестирует строительство Дома в части 1-го (одного) Нежилого помещения – стояночного места и принимает Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Наземной автостоянки в эксплуатацию.

Местоположение Нежилого помещения – стояночного места на плане Наземной автостоянки указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

1.3. 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 Российской Федерации.

Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение – стояночное место, включая изготовление технического паспорта, 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 РФ является обязанностью Застройщика.

Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение – стояночное место, в том числе по содействию в государственной

регистрации права собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком, или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

## 2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Наземной автостоянки в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Подземной автостоянки в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Наземной автостоянки в эксплуатацию – 3 квартал 2025 года.

2.2. После получения разрешения на ввод Наземной автостоянки в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующее Нежилое помещение – стояночное место Участнику долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение одного месяца со дня начала передачи Наземной автостоянки.

Застройщик вправе ввести Наземную автостоянку в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение – стояночное место в более ранний срок.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Нежилого помещения – стояночного места в срок, указанный в п.п. 2.2. настоящего Договора, или при уклонении Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства, Застройщик вправе по истечении одного месяца, со дня, когда согласно п.п. 2.2. настоящего Договора, Нежилое помещение – стояночное место должно быть передано Участнику долевого строительства, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

2.4. При заключении договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства – проектной декларацией, которая включает в себя информацию о застройщике, и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранится у Застройщика. Проектная декларация опубликована Застройщиком на сайте: [www.gk-usi.ru](http://www.gk-usi.ru), а также размещена в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.5. При заключении настоящего договора, Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего договора лицензии, 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.

2.6. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Нежилое помещение – стояночное место.

2.7. Гарантирует, что права требования на вышеназванный Объект долевого строительства на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства свободным от прав и притязаний третьих лиц.

2.8. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Нежилого помещения – стояночного места, соответствия их проекту, строительным-техническим нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

2.9. Гарантийный срок на Наземную автостоянку по основным конструктивным элементам составляет 5 лет, а на техническое и инженерное оборудование составляет 3 года.

Указанный гарантийный срок исчисляется с даты ввода Наземной автостоянки в эксплуатацию.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Нежилого помещения – стояночного места, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства либо привлеченными им третьими лицами, а также 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, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.10. Застройщик передает Нежилое помещение – стояночное место в следующем техническом состоянии: пол бетонный, границы «парковочного места» обозначены линией разметки, нанесенной на поверхность пола.

2.11. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

3.1. Обеспечивает финансирование строительства Объекта, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Нежилое помещение – стояночное место, получаемое в результате финансирования строительства Наземной автостоянки, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

3.4. В течение семи дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Нежилое помещение – стояночное место и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Нежилое помещение – стояночное место, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством.

3.5. До оформления права собственности на Нежилое помещение – стояночное место Участник долевого строительства обязуется не производить на Объекте долевого строительства и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Нежилое помещение – стояночное место производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.6. Участник долевого строительства при условии полного внесения денежных средств по Договору, может уступить свои права по Договору третьим лицам только с письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства (Цедента) к новому Участнику долевого строительства (Цессионарию) определяется в договоре уступки прав требования, согласованном Застройщиком. Расходы на государственную регистрацию договора уступки прав требований несет Цедент и Цессионарий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объектов долевого строительства.

При этом Застройщик строительства не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

3.7. С момента принятия Нежилого помещения – стояночного места по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации Наземной автостоянки и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Нежилого помещения – стояночного места;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.8. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.10. В случае изменения реквизитов, номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

3.11. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 года №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 и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку 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.

Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течении 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства.

---

(ФИО Участника долевого строительства полностью, подпись)

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

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. Цена договора (далее – размер вклада Участника долевого \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), ИНН: 7707083893, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8 (3452) 592-447.

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик - 3 «ЮгСтройИнвест Кубань».

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

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:

Оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- платеж в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей – Участник долевого строительства (Депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее 3-х (трех) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

4.3. Обязательства Участника долевого строительства по оплате договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на специальный счет эскроу, открытый в уполномоченном банке.

4.4. В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные ФЗ № 214-ФЗ к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства. Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, подлежат использованию Застройщиком, в целях указанных в ст. 18 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...». Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он покрывается за счет средств Застройщика.

#### **5. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

5.1. Исполнение по настоящему Договору обязательств Застройщика по возврату денежных средств, внесенных Дольщиком, а также уплата Дольщику денежных средств, причитающихся ему в возмещении убытков и (или) в качестве неустойки, вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, обеспечивается залогом

согласно п. 1 ст. 12.1 ФЗ № 214-ФЗ, с момента государственной регистрации настоящего Договора.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

## **7. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

7.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

7.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

7.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

## **8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. 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 предъявления письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течении 15 (пятнадцати) дней со дня 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 в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

8.2. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства Подземной автостоянки возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Подземной автостоянки, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП; также может корректироваться номер и иные характеристики Нежилых помещений – стояночных мест, согласно данным БТИ, а также срок завершения строительства Подземной автостоянки.

8.3. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

8.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон. Во всем, что не

урегулировано данным договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

8.6. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

8.7. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

## 9. ПОДПИСИ СТОРОН

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик – 3 «ЮгСтройИнвест Кубань»**

ИНН 2311152539, ОГРН 1122311014495, КПП 231101001

350028, г. Краснодар, ул. Восточно-Кругликовская, 26, офис 8.

тел./факс 277-23-23, 274-69-80, 275-20-01.

р/с 40702810830000043703, Краснодарское отделение № 8619 ПАО «Сбербанк России»

г. Краснодар, БИК 040349602, к/с 30101810100000000602

Заместитель директора \_\_\_\_\_ **А.А. Бурлака**

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

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

(Ф.И.О. полностью)

(подпись)

**Приложение № 1**  
к договору участия в  
долевом строительстве № \_\_\_\_\_

**План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:**

План \_\_\_\_\_ этажа

Примечание: границы Нежилого помещения – стояночного места № \_\_\_\_\_, подлежащего передаче Участнику долевого строительства на Плане этажа выделяются зелёным цветом.

<b>Сведения об объекте строительства: «Наземная автостоянка. Литер 24»</b>	
Площадь застройки	1 860,00 кв.м.
Количество этажей (подземный)	5
Общая площадь автостоянки	9 752,90 кв.м.
Строительный объем	27 610,00 куб.м.
Количество машино-мест	299
Иные показатели	Уровень ответственности – II (нормальный). Степень огнестойкости – II. Класс функциональной пожарной безопасности – Ф5.2
<b>Сведения об объекте(ах) долевого строительства</b>	
Назначение объектов долевого строительства	
Этаж, на котором расположены объекты долевого строительства	
Проектная площадь одного объекта долевого строительства (кв.м.)	
Количество объектов долевого строительства	
Общая проектная площадь всех объектов долевого строительства (кв.м.)	

**Застройщик:**  
Заместитель директора  
ООО «СЗ-3 «ЮСИ Кубань»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ А.А. Бурлака

\_\_\_\_\_