

Договор № Л40Н-____
участия в долевом строительстве

Ростовская обл., г. Аксай

____.2024

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительное управление № 5 Аксай», в лице директора Орлова Григория Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гражданин (-ка) РФ _____, года рождения, паспорт гражданина РФ _____, зарегистрированный (-ая) по адресу: _____, именуемый (-ая) в дальнейшем «**Участник**», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Термины и толкования

Для целей Договора применяются следующие термины:

Объект недвижимости - **Многоквартирные жилые здания по улице Авиаторов в городе Аксае, Ростовской области (I этап строительства первой очереди, жилое здание с помещениями общественного назначения по проспекту Ленина, 40н)**, строящиеся на земельном участке с кадастровым номером: **61:02:0600010:23648**, расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район, город Аксай, проспект Ленина, 40н.

Объект недвижимости имеет следующие основные характеристики:

количество жилых секций – 1;
количество этажей – 10;
количество подземных этажей - 1;
общая площадь – 7769,21 кв.м.;
материал наружных стен и каркас: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.);
материал перекрытий: монолитные железобетонные;
класс энергоэффективности – А (очень высокий);
Сейсмостойкость – 6 баллов.

Объект – объект долевого строительства, указанный в п.1.2. Договора, являющийся жилым помещением, подлежащим передаче Участнику после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости, и входящий в состав указанного Объекта недвижимости, а также доля в общем имуществе, определяемая в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Проектная общая площадь Объекта – площадь по проекту, определяемая в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Проектная общая приведенная площадь Объекта – площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая площадь Объекта – площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ, определяемая в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Общая приведенная площадь Объекта – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

Эскроу-агент – уполномоченный банк, который открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу - агентом таких средств Застройщику.

Эскроу-счет – специальный счет, открываемый уполномоченным банком в интересах Участника долевого строительства, для расчетов по договору участия в долевом строительстве между сторонами договора, в соответствии с положениями ст. 15.4 и ст. 15.5. Федерального законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать Объект, указанный в п. 1.2. Договора Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект.

1.2. Объект, подлежащий передаче Участнику:

| Назначение | Жилое |
|--|-------|
| Номер Объекта | |
| Подъезд | |
| Этаж | |
| Проектная общая площадь (м ²) | |
| Проектная жилая площадь (м ²) | |
| Количество комнат | |
| Проектная площадь комнаты 1 (м ²) | |
| Проектная площадь комнаты 2 (м ²) | |
| Проектная площадь комнаты 3 (м ²) | |
| Проектная площадь кухни-столовой (м ²) | |
| Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №1 (м ²) | |
| Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №2 (м ²) | |
| Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №3 (м ²) | |
| Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №4 (м ²) | |
| Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №5 (м ²) | |
| Проектная площадь лоджии 1 (балкона) /проектная общая приведенная площадь лоджии (балкона) (м ²) | |
| Проектная общая приведенная площадь (м ²) | |
| Окончательная площадь Объекта определяется после ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию и указывается в акте приема-передачи. | |

Местоположение Объекта указано на поэтажном плане здания, который прилагается к Договору (Приложение № 1) и является его неотъемлемой частью.

Характеристики Объекта являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания, в составе которого находится Объект.

Объект долевого строительства подлежит передаче Застройщиком Участнику в следующем состоянии:

- металлическая входная дверь;
- металлопластиковые оконные блоки (без подоконников) и дверь;
- балкон (лоджия) – остекление металлопластиковыми окнами;
- естественная система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов;
- стояки канализации без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
- стояки холодного водоснабжения с отводами, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования, без установки индивидуального прибора учета;
- индивидуальный прибор учета электроэнергии;
- индивидуальный прибор учета газа;
- настенный газовый котел;
- кабель Интернета до ввода в Объект;
- телевизионный кабель – от этажного электрощита до ввода в Объект;
- разводка отопления с установкой радиаторов;
- межкомнатные перегородки из газобетонных блоков без штукатурки;
- перегородки ванн и (или) санузлов из кирпича без штукатурки.

Выполнение других работ в Объекте, а также установка оборудования, не включены в цену настоящего Договора и осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет, в том числе:

Конфиденциально

- пуско-наладка внутриквартирного газового оборудования;
- чистовые отделочные работы;
- встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля),
- межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах;
- гидроизоляция в санитарных узлах;
- установка индивидуального прибора учета холодного водоснабжения;
- разводка для подключения и установка сантехоборудования (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушитель).

1.3. Указанный в Договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

1.4. Право собственности Участника на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.5. Право на оформление в собственность Объекта возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

1.6. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ) и другими нормативно-правовыми актами РФ.

1.7. Строительство осуществляется на основании следующих документов: **Разрешения на строительство № RU61-502101-20-2022, выданного Администрацией Аксайского городского поселения Ростовской области 29.07.2022; Разрешения на строительство (корректировка согласно заявлению от 29.12.2022г. № 63.20-ОЮ/5128) №RU61-502101-20-2022 от 29.07.2022, выданного Администрацией Аксайского городского поселения Ростовской области 09.01.2023; Разрешения на строительство (внесение изменений на основании заявления от 22.06.2023 №63.20-ОЮ/2202) №RU61-502101-20-2022 от 29.07.2022, выданного Администрацией Аксайского городского поселения Ростовской области 28.06.2023;** Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в соответствии с действующим законодательством РФ. Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, с кадастровым номером 61:02:0600010:23648, общей площадью 3030 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, Аксайский район, город Аксай, проспект Ленина, 40н, принадлежит Застройщику на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 31.05.2022, Дополнительного соглашения к договору купли-продажи недвижимого имущества, № 1, выданного 21.06.2022, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости 28.11.2022, регистрационная запись № 61:02:0600010:23648-61/186/2022-1.

2. Цена договора

2.1. На момент подписания Договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек, НДС не облагается**, что соответствует долевому участию в строительстве _____ м² проектной общей приведенной площади Объекта из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за один квадратный метр Проектной общей приведенной площади Объекта.

2.2. Оплата Цены Договора осуществляется Участником после регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области путем внесения денежных средств, указанных в п. 2.1 настоящего Договора, на счет эскроу, открываемый не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора в Акционерном Обществе «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, Генеральная лицензия Банка России № 1326, адрес (место нахождения): 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27, БИК: 044525593, кор/сч 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, эл. почта: mail@alfabank.ru, тел. 8 800 200-00-00 (далее - «Эскроу - агент»), в следующем порядке:

- _____ (_____) **рублей 00 копеек, НДС не облагается**, вносится Участником в срок до ____.

Согласно ч. 1 ст. 15.5. ФЗ № 214-ФЗ вышеуказанный счет эскроу открывается Участником в Эскроу-агенте для учета и блокирования денежных средств Участника, указанных в п. 2.1 настоящего Договора, в целях передачи данных средств Застройщику в соответствии с действующим законодательством РФ.

В случае ввода жилого дома в эксплуатацию ранее даты, установленной в п. 4.1 Договора, Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора в размере, необходимом для оплаты цены Договора в полном объеме (100% Цены Договора), в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, следующего за днем размещения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в Единой информационной системе жилищного строительства (сайте: Наш.дом.рф).

Обязанность Участника долевого строительства по уплате, обусловленной Договором цены, считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет-эскроу. Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета Эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета Эскроу.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путём электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляются Эскроу-агентом Застройщику, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключённому между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору или, на открытой в Эскроу-агенте залоговый счёт Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.3. Указанная в пункте 2.1. Договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости, в том числе возмещение затрат на приобретение земельного участка/его аренды, создание коммуникаций и других инженерных сооружений, возмещение расходов на уплату процентов по кредитам и займам, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также иные затраты Застройщика, связанные с выполнением настоящего Договора.

2.4. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведенной площади Объекта по отношению к Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 1 (один) кв.м. в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, исходя из цены 1 (одного) кв. м, установленной в п. 2.1. настоящего Договора.

В случае отклонения Общей приведенной площади Объекта от Проектной общей приведенной площади Объекта до 1 (одного) кв.м. включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения, Цена Договора изменению не подлежит.

Общая приведенная площадь Объекта устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

В случае если Общая приведенная площадь Объекта отличается в сторону увеличения либо в сторону уменьшения от Проектной общей приведенной площади Объекта более чем на 5 % (пять процентов), Участник вправе расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке, либо произвести перерасчёт Цены Договора в порядке установленном пунктами 2.4-2.6 настоящего Договора.

2.5. Если Общая приведенная площадь Объекта в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один) кв.м., то Участник доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

2.6. Если Общая приведенная площадь Объекта в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей приведенной площади более чем на 1 (один) кв.м., то Участнику возвращается разница в течение 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

2.7. Обязательства Участника по уплате обусловленной Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый счет-эскроу, согласно п. 2.2. настоящего Договора.

2.8. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника на Объект. Расходы по уплате государственной пошлины за государственную регистрацию соглашений об изменении и/или дополнении Договора несет Сторона, инициирующая изменение и/или дополнение Договора.

2.9. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с пунктами 2.4. – 2.6. Договора, полученная разница возврату Участнику не подлежит, а является вознаграждением Застройщика.

3. Конфиденциальность

3.1. Стороны обязуются сохранять в тайне и считать конфиденциальными условия настоящего Договора, полученную в процессе исполнения Договора информацию о коммерческой деятельности любой из Сторон, а также всю информацию, переданную одной Стороной другой Стороне, и обозначенную передающей Стороной как конфиденциальная информация передающей Стороны (далее - «Конфиденциальная Информация»), и не раскрывать, не разглашать, не опубликовывать или иным способом не предоставлять такую информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного разрешения передающей Стороны.

3.2. Каждая из Сторон предпримет все необходимые меры для защиты Конфиденциальной Информации как минимум с такой же степенью тщательности, с какой она защищает собственную конфиденциальную информацию.

3.3. Конфиденциальная Информация всегда остается собственностью передающей Стороны и не должна копироваться или иным способом воспроизводиться без предварительного письменного согласия передающей Стороны.

3.4. Обязательство сохранять в тайне Конфиденциальную Информацию передающей Стороны не распространяется на информацию, которая:

3.4.1. на момент раскрытия являлась или стала всеобщим достоянием, иначе как вследствие нарушения, допущенного принимающей Стороной; или

3.4.2. становится известной принимающей Стороне из источника, иного, чем передающая Сторона, без нарушения принимающей Стороной условий настоящего Договора, что может быть удостоверено документами, достаточными для подтверждения того, что источником получения Конфиденциальной Информации является третья сторона; или

3.4.3. была известна принимающей Стороне до ее раскрытия по Договору, что подтверждается документами, достаточными для установления факта обладания Конфиденциальной Информацией; или

3.4.4. была раскрыта с письменного разрешения передающей Стороны.

3.5. Обязательство сохранять в тайне Конфиденциальную Информацию в соответствии с условиями настоящего раздела 3 вступает в силу с момента подписания настоящего Договора обеими Сторонами и остается в силе в течение 3 (трех) лет с момента передачи Объекта по акту приема-передачи.

4. Срок и порядок передачи объекта

4.1. Передача Участнику Объекта и принятие его Участником осуществляется по подписываемому сторонами Акту приема-передачи по окончании строительства в срок не позднее **31 августа 2024 года**.

4.2. Застройщик имеет право начать передачу Объекта ранее срока, указанного в п. 4.1. Договора.

4.3. Объект передается Участнику при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате Цены Договора, установленной разделом 2 настоящего Договора.

4.4. Срок передачи Объекта Участнику, указанный в пункте 4.1. Договора, может быть изменен в случаях и порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

4.5. В случае изменения срока передачи Объекта Участнику, в установленные действующим законодательством Российской Федерации сроки, соответствующая информация направляется Участнику, и при согласии с этим Участника в Договор вносятся изменения, которые оформляются дополнительным соглашением к Договору.

4.6. В срок, не позднее указанного в уведомлении о завершении строительства Объекта недвижимости, Участник обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделами 2 и 7 Договора, и принять Объект.

4.7. При уклонении Участника от подписания Акта приема-передачи или при отказе Участника от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств, Застройщик в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта.

4.8. Обязательства застройщика считаются исполненными, а Объект переданным с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но уклоняется от принятия Объекта, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре.

4.9. С момента подписания Акта приема-передачи, либо составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в случаях, предусмотренных законом и пунктом 4.7 настоящего Договора, риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику.

4.10. Подписание Акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной Договором.

4.11. Одновременно с Объектом Участнику подлежит передаче общее имущество в Многоквартирном жилом доме, доля Участника в котором определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Гарантии качества и заверения

5.1. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта недвижимости, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

5.2. Гарантийный срок комплектующих Объекта изделий, деталей, узлов и агрегатов, (включая, но не ограничиваясь: дверей, дверных ручек, окон, радиаторов отопления, электропроводки, электрических и газовых счетчиков и т.п.) устанавливается производителями данных устройств.

5.3. Застройщик гарантирует, что к моменту заключения Договора право требования на Объект никому не передано, не заложено, не уступлено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, другими правами третьих лиц не обременено.

5.4. Застройщик обязан выполнить в Объекте недвижимости, и в Объекте, в частности, а также на прилегающей к Объекту недвижимости территории только те работы, выполнение которых предусмотрено Проектной декларацией и Договором.

5.5. Участник ознакомлен с проектной декларацией Объекта недвижимости и подтверждает, что до заключения настоящего Договора получил всю необходимую и достоверную информацию о Застройщике, проекте строительства и иные сведения, подлежащие представлению в соответствии с требованиями действующего законодательства.

5.6. Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишён и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

5.7. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест, а также размещения трассы внешнего блока кондиционера на фасаде) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.8. Участник подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта, вносить изменения состава строительных и отделочных материалов на аналогичные или сравнимые, изменение состава оборудования, не ухудшающее характеристики его работы, изменения отдельных архитектурных решений Объекта недвижимости, не оказывающие существенного влияния на внешний вид Объекта недвижимости и не ухудшающие качество Объекта, а также изменения отдельных элементов благоустройства придомовой территории.

Участник подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта не зависит от внесения вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, несущественными. Стороны договорились, что подписание дополнительного соглашения при изменении данных условий не требуется.

5.9. Участник дает согласие после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников Объекта недвижимости, в том числе объектов социальной инфраструктуры, магистральных инженерных сетей и сооружений и т.д., предусмотренных утвержденным проектом планировки территории микрорайона, создаваемых за счет средств, определяемых и оплачиваемых Участником, передать данные объекты в собственность органов местного самоуправления.

5.10. Участник уведомлен о том, что в районе расположения Объекта недвижимости, в том числе после ввода его в эксплуатацию и передачи Объекта могут производиться работы по строительству новых зданий и сооружений, прокладке транспортных магистралей, коммунальных сетей и другие работы, и настоящим дает согласие на проведение таких работ.

5.11. В случае уступки Участником прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством РФ, к новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору или по иным основаниям, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником и Эскроу - агентом.

5.12. Участник уведомлен, что нахождение посторонних лиц (не занятых на работах по строительству (созданию) Объекта недвижимости) на Земельном участке, на котором осуществляется строительство и до момента ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию, запрещается.

5.13. Стороны пришли к соглашению о том, что Участник не вправе предъявлять к Застройщику требования, связанные с выполнением каких-либо работ в отношении Объекта или отделки Объекта, Объекта недвижимости и работ по благоустройству территории, прилегающей к Объекту недвижимости, прямо не указанных в Проектной декларации и Договоре, а также не вправе предъявлять требования выполнить работы по внутренней отделке Объекта. В случае, если отделка Объекта предусмотрена Договором, изменение уровня отделки Застройщиком не производится.

5.14. С учетом положений статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Участник уведомлен и согласен, что в случае, если Объект будет передан Участнику по Акту приема-передачи до оплаты Участником Цены Договора в полном объеме согласно разделу 2 Договора, то в отношении Объекта у Застройщика возникнет право залога (ипотека как обременение имущества). Залог подлежит регистрации одновременно с оформлением права собственности на Объект Участником.

5.15. Участник уведомлен об имеющемся обременении земельного участка с кадастровым номером 61:02:0600010:23648 на основании Договора об ипотеке № 05VV3Z004 выдан 01.09.2022, дата государственной регистрации 28.11.2022, номер государственной регистрации 61:02:0600010:23648-61/186/2022-2, лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: АО «Альфа-Банк», ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, в обеспечение кредитных обязательств.

6. Обязанности застройщика

6.1. Передать Объект Участнику по Акту приема-передачи по окончании строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

6.2. Застройщик из целевых средств долевого строительства, направленных на создание Объекта недвижимости осуществляет в том числе, но не ограничиваясь, следующие виды затрат:

6.2.1. Строительство (создание) Объекта недвижимости и (или) иного объекта, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

— подготовка площадки для строительства (в том числе расходы по выносу инженерных сетей из пятна застройки, своду зеленых насаждений, расселению граждан, сносу сооружений и домов и т.п.);

— услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, технический надзор, техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, санитарно-микробиологические исследования, необходимые согласования и заключения, динамические испытания, консультационные и дизайнерские услуги, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов, консультационные и юридические услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.);

— коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.);

— материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.);

— благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление ключей, устройство фасадов и т.п.);

— строительные-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования, внешних и внутренних инженерных сетей и систем, в том числе по монтажу слаботочных систем, домофонии и видеонаблюдения, пуско-наладочные работы, монтаж лифтов, монтаж теплоснабжения приточной установки, нарезка металла, монтажные работы, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.);

— аренда строительной техники и оборудования;

— реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.);

— посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

— возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) Объекта недвижимости.

6.2.2. Строительство (создание) нескольких Объектов недвижимости и (или) иных объектов, в состав которых входят Объекты, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание) при условии, что строительство (создание) указанных Домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в границах элемента планировочной структуры квартала, микрорайона, предусмотренного утвержденной документацией по планировке территории;

6.2.3. Возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) Объектов недвижимости и (или) иных объектов, на уплату арендной платы за такие земельные участки;

6.2.4. Возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Объекта недвижимости, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;

6.2.5. Строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта недвижимости и (или) иных объектов, к таким сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии с проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;

6.2.6. Внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Объектов недвижимости и (или) иных объектов к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;

6.2.7. Возмещение затрат в связи с заключением в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому Договору (за исключением затрат на строительство и (или) реконструкцию объектов социальной инфраструктуры), если строительство (создание) Объектов недвижимости и (или) иных объектов осуществляется на земельных участках, предоставленных Застройщику на основании этого договора и находящихся в границах такой застроенной территории;

6.2.8. Возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры, если строительство (создание) Объектов недвижимости и (или) иных объектов осуществляется на земельном участке, предоставленном Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства, или земельных участках, образованных в границах земельного участка, предоставленного Застройщику для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

6.2.9. Возмещение затрат на уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам на строительство (создание) Объектов недвижимости и (или) иных объектов, предусмотренные кредитным договором и иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого кредита);

6.2.10. Возмещение затрат, связанных с:

6.2.10.1. Государственной регистрацией Договоров участия в долевом строительстве;

6.2.10.2. Оплатой услуг уполномоченного банка;

6.2.10.3. Оплатой труда при условии одновременной уплаты соответствующих налогов, страховых взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования в случае, если уплата таких налогов и взносов предусмотрена соответствующими федеральными законами;

6.2.10.4. Денежными выплатами, связанными с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных Трудовым кодексом Российской Федерации;

6.2.10.5. Оплатой расходов, связанных с содержанием жилых и (или) нежилых помещений, машино-мест, в том числе плата за коммунальные услуги, в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, для строительства которых привлекались средства участников долевого строительства, со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов недвижимости, если право собственности на указанные помещения не зарегистрировано;

6.2.10.5. Оплатой расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства;

6.2.11. Все прочие затраты, непосредственно связанные со строительством и вводом в эксплуатацию Дома, в том числе, но не ограничиваясь:

6.2.11.1. Затраты, связанные с устранением недостатков в Объектах долевого строительства;

6.2.11.2. Оплатой иных расходов, в том числе расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи;

6.2.11.3. Затрат, связанных с арендой нежилого помещения в целях обеспечения деятельности застройщика, включая размещение органов управления и работников застройщика, а также их рабочих мест и оргтехники;

6.2.11.4. Иные затраты Застройщика с целевым назначением, предусмотренным ст. 18 Федерального закона.

В случае превышения у Застройщика сумм целевого финансирования, полученных от Участника долевого строительства, над суммами фактически произведенных расходов, экономия (разница) переходит в собственность (распоряжение) Застройщика.

6.3. Обеспечить свободный доступ к информации в соответствии со ст.3.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

7. Обязанности участника

7.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном Договором.

7.2. Принять Объект по Акту приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором.

7.3. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, Участник обязан нести расходы по содержанию Объекта, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект, соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество.

7.4. Передать Договор с комплектом необходимых документов совместно с представителем Застройщика на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить Застройщику оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение 1 (одного) календарного дня с даты подписания Договора.

7.5. Не использовать принадлежащие или используемые наименования Застройщика, жилого комплекса, объекты исключительных прав (товарные знаки, знаки обслуживания, обозначения, используемые в качестве товарного знака, но не имеющие правовой охраны и т.д.) в деятельности Участника, связанной с предметом Договора.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник 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.

8.3. В случае уклонения Участника от принятия Объекта, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Участнику в порядке и сроки, установленные законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае выявления недостатков Объекта, Стороны составляют Акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 60 (шестьдесят) календарных дней.

9. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор)

9.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

9.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

9.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

9.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

10. Расторжение и изменение договора

10.1. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора возможен только в случае и в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ. В данном случае, настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора.

10.2. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменном виде, путем подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 10.1. Договора.

10.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника, за исключением случая, указанного в п. 10.1. Договора, Участник выплачивает Застройщику неустойку в размере 3% (три процента) от Цены Договора, указанной в разделе 2 Договора, а также иные сопутствующие расходы, подлежащие оплате Застройщиком в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом.

10.4. Застройщик вправе, в соответствии со ст. 5, ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ, за нарушение Участником срока внесения платежа, установленного Договором, более чем на два месяца, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

10.5. В соответствии со ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником такого требования в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента направления предупреждения Участнику и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному в Договоре почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

10.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренными ФЗ № 214-ФЗ, Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

10.7. При одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора, после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены Договора, в течение 10 (десяти) календарных дней со дня расторжения Договора в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.8. Стороны соглашаются, что, если в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник. Расходы по оплате услуг нотариуса будут

автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику сумм и перечислены нотариусу. Участник получит денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

11. Сообщения и уведомления

11.1. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться только одним из следующих способов: с нарочным (курьерской доставкой), факт получения документа при таком способе направления сообщений и уведомлений должен подтверждаться распиской стороны в его получении. Расписка должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ, либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо ценным письмом с описью вложения.

11.2. Юридически значимые сообщения направляются исключительно предусмотренными Договором способами. Направление сообщения иным способом не может считаться надлежащим.

11.3. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта к передаче направляется Застройщиком Участнику не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником в договоре, или вручается Участнику лично под расписку.

11.4. Участник обязан письменно информировать Застройщика об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по Договору.

11.5. В случае возникновения изменений в данных Участника и/или смены указанного в Договоре почтового адреса, Участник обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно известить Застройщика об этих изменениях. В случае неисполнения Участником своих обязательств, предусмотренных настоящим пунктом, Участник принимает на себя все риски, связанные с любыми последствиями, которые могут возникнуть в результате неисполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.6. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. Участник направляет уведомления Застройщику по адресу, указанному в реквизитах сторон.

11.7. Стороны соглашаются, что уведомления Застройщика, за исключением уведомлений, указанных в п. 11.3. Договора, производятся Застройщиком путем их публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика по адресу: <http://su5aksay.ru>.

12. Заключительные положения

12.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами будут разрешаться путём переговоров на основании положений действующего законодательства Российской Федерации. Срок рассмотрения письменных претензий и требований Сторон составляет 10 (десять) календарных дней с момента получения.

12.2. При невозможности урегулирования спорных вопросов в процессе переговоров, споры разрешаются в судебном порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

12.3. Участник, 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 органу регистрации прав, и при необходимости иным государственным органам и органам местного самоуправления. Персональные данные, подлежащие обработке - ФИО, адрес, данные паспорта, номер телефона, адрес электронный почты, принадлежащие Участнику.

12.4. Уступка прав и обязанностей согласно условиям настоящего Договора Участником, возможна только при условии получения письменного согласия (разрешения) Застройщика, а также полного соблюдения положений п. 5.11 Договора.

12.5. В случае уступки Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в пункте 12.3. Договора, считается выданным новым Участником.

12.6. Участник дает согласие на передачу Застройщиком своих персональных данных Управляющей организации, осуществляющей управление Объектом недвижимости, и третьим лицам, имеющим договорные отношения с Застройщиком, ввиду исполнения Застройщиком своих обязанностей по Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с даты передачи Объекта Участнику. В случае уступки прав по настоящему Договору, расторжения, отказа от исполнения настоящего Договора согласие

прекращает свое действие не ранее чем по истечении 5 (Пяти) лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

При этом Участник выражает свое согласие на получение от Застройщика и/или привлеченных им лиц информации, как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, стимулирующих мероприятиях, новых услугах и предложениях путем информирования Участника через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование Участника.

Участник подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны, являются приемлемыми, исполнимыми и соответствуют его интересам.

12.7. Участник 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.

12.8. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.9. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключенными с момента регистрации.

12.10. Настоящий Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один экземпляр хранится у Застройщика, один экземпляр хранится у Участника.

13. Приложение к договору

13.1. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью Приложение №1 – поэтажный план здания.

14. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Строительное
управление № 5 Аксай»

Юридический адрес: 346720, Ростовская область,
г. Аксай, пр. Ленина, 43/9,

ОГРН 1076102000700

ИНН 6102025333, КПП 610201001,

р/сч 40702810726000007461

ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

К/с 30101810500000000207,

БИК 046015207

Директор

ООО «СЗ «СУ-5 Аксай»

Участник:

Гражданин (-ка) РФ _____, года
рождения, паспорт гражданина РФ _____,
зарегистрированный _____ (-ая) по адресу:

Телефон: _____

_____/Г.А. Орлов/

_____/_____/

Исполнитель: _____/Е.Ю. Гайко/