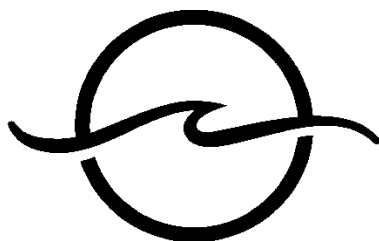


Российская Федерация
Ростовская область



ЛЕВОБЕРЕЖЬЕ

квартал у реки

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

от мая 2022 года

№ ЛБ-12/1/

по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район,
ул. Левобережная, з/у 6/6

ДОГОВОР № ЛБ-12/1/___
участия в долевом строительстве

г. Ростов-на-Дону

_____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 1 «ЮгСтройИнвест-Дон» (ИНН 6163148597, ОГРН 1166196086891), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя директора Язымова Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности от 03.11.2018 г., удостоверенной Кузьминой Людмилой Геннадьевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Завадской Марины Владимировны Ростовского-на-Дону нотариального округа Ростовской области, зарегистрировано в реестре за № 61/215-н/61-2018-4-762, с одной стороны и гражданин(ка) Российской Федерации _____, _____ года рождения, пол – _____, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия __ № _____, выдан _____ г. _____, код подразделения: _____, зарегистрирована по адресу: _____, СНИЛС: _____, тел.: +7-_____, эл. почта: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта: «Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Литер 12. Подземная автостоянка Литер 12/1. Жилой дом Литер 13», подземная автостоянка Литер 12/1 на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0000000:178303 площадью 19 029 кв. м., расположенном по адресу: г. Ростов-на-Дону, Кировский район, ул. Левобережная, з/у 6/6 (далее – Подземная автостоянка), обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Подземную автостоянку и после получения разрешения на ввод Подземной автостоянки в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Объектом долевого строительства является **машино-место № __** согласно проекту и площадью согласно проекту __, __ м².

1.2. Участник долевого строительства инвестирует строительство Подземной автостоянки в части одного машино-места и принимает Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию. Местоположение Объекта долевого строительства на плане Подземной автостоянки указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

Описание Объекта долевого строительства (машино-места), подлежащего передаче Участнику долевого строительства, находящегося в подземной автостоянке Литер 12/1

Вид	Здание
Назначение	Подземная автостоянка
Этажность	1
Количество этажей	2
Количество подземных этажей	1
Общая площадь	10 051,89 кв. м.
Материал наружных стен	Стены монолитные железобетонные армированные, наружные участки стен и выходы из лестничных клеток- керамические кирпичные панели с имитацией кирпичной кладки на металлической подсистеме. Стены, соприкасающиеся с грунтом, приняты толщиной 250 мм. Внутренние стены толщиной 180 мм.
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные. Плита покрытие толщиной 250 мм выполнена по ригелям сечением 300x650мм расположенным в продольном направлении.

Сейсмостойкость	6 баллов
-----------------	----------

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию данного Договора и права собственности на Объект долевого строительства в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Подземной автостоянки в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Подземной стоянки в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода в эксплуатацию – до 27 апреля 2027 года.

Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства ранее срока, установленного настоящим пунктом.

2.2. После получения разрешения на ввод Подземной автостоянки в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующий Объект долевого строительства Участнику долевого строительства. Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение 10 (Десяти) рабочих дней после ввода Подземной автостоянки в эксплуатацию, но не позднее 10 мая 2027 года.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приему машино-места в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента ввода Подземной автостоянки в эксплуатацию или при уклонении Участника долевого строительства от приема машино-места, при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (уведомления о сдаче дома), либо у застройщика имеются сведения о неполучении или несвоевременном получении сообщения о завершении строительства, либо если оператором почтовой связи заказное письмо было возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в соответствии с п.6 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с достигнутой сторонами договоренностью, Застройщик вправе оформить односторонний передаточный акт. Риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта.

При этом, в соответствии с достигнутой сторонами договоренности, Застройщик наделяется правом передать объект долевого строительства в одностороннем порядке и при условии неполного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, а равно выполнения обязательств в соответствии с п. 4.5 настоящего договора.

В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства с момента завершения установленного срока приема объекта обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от Цены Договора за каждый день просрочки с момента завершения установленного договором срока принятия Объекта долевого строительства, до момента подписания Передаточного акта, указанного в п. 2.9 настоящего Договора, либо составления застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства если передача Объекта долевого строительства

произошла в пределах срока передачи, в соответствии с п. п. 2.1. и п. п. 2.2. настоящего договора. 2.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на машино-место.

2.5. Гарантирует, что права требования на вышеназванное машино-место 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 машино-место свободным от прав и притязаний третьих лиц.

2.6. Стороны исходят из того, что полученное в установленном порядке Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству.

2.7. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, 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.

2.8. Застройщик передает Объект долевого строительства в следующем техническом состоянии: пол бетонный, границы машино-места обозначены линией разметки, нанесенной на поверхность пола.

2.9. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами. В случае, предусмотренном п. 2.3. настоящего договора передача Объекта осуществляется по одностороннему Акты передачи недвижимости.

2.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в том числе по одностороннему Акту передачи недвижимости.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Обеспечивает финансирование строительства Подземной автостоянки, 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 Объект долевого строительства, получаемую в результате финансирования строительства Подземной 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 десяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять машино-место и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на машино-место, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством. В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более 3 (трех) месяцев с момента получения письменной претензии в адрес Застройщика.

3.5. До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, 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 Объект долевого строительства 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, в том числе затраты по устранению последствий таких работ.

3.6. Участник долевого строительства может уступить свои права по Договору после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только с письменного согласия Застройщика.

Расходы на государственную регистрацию Договора уступки прав требования 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 Объекта.

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

3.7. С момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (в том числе с момента составления одностороннего Акта передачи недвижимости) Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации Подземной автостоянки и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, общего имущества;
- 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 адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

3.11. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора, указанной в п 4.1. Договора (с учетом окончательного взаиморасчёта в соответствии с п. 4.5, 4.6, 4.7 настоящего Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (в том числе с момента составления одностороннего Акта передачи недвижимости).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора (далее – размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет _____ (_____) **рублей**. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

4.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере _____ (_____) **рублей** на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года, ИНН 7707083893, адрес (место нахождения) : 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, тел.: + 7 (495) 747-37-31, эл.почта: sberbank@sberbank.ru) (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), с момента регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 1 «ЮгСтройИнвест-Дон», 344072, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, 101/3, стр. 1, оф. 1. e-mail: usi161@mail.ru ОГРН: 1166196086891 ИНН 6163148597 КПП 616301001);

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма:

- _____ (_____) **рублей** оплачивает Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования – в срок до 30 октября 2027 года.

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 десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному 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 открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

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, подать заявление о заключении Договора счета

эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора, в соответствии с условиями настоящего договора. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ««Комплексная жилая застройка по ул. Левобережная в г. Ростове-на-Дону. Жилой дом Литер 12. Подземная автостоянка Литер 12/1. Жилой дом Литер 13», подземная автостоянка Литер 12/1 до 27.04.2027 г., платеж производится по следующим реквизитам Застройщика: р/с 40702810852090035547, Юго-Западный банк ПАО Сбербанк, город Ростов-на-Дону, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602, указанным в разделе 9 настоящего договора.

4.3. 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 перекрывается за счет средств Застройщика.

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.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. 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.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. 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.

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

6.3. 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.

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

7. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

7.1. 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 телефонов и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные, в том числе для направления Застройщиком за свой счет СМС-уведомлений, электронных писем информационно-рекламного

характера в соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» по номеру(ам) телефона(ов) и адресу(ам) электронной почты указанным в настоящем договоре.

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. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика уведомлений о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства передаче, а также предупреждения Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия путем СМС-информирования и посредством размещения указанной информации на официальном сайте Застройщика.

ФИО (полностью)

Подпись

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

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 течение 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 на разрешение в суд.

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 машино-места, согласно данным БТИ, а также срок завершения строительства Подземной автостоянки. Изменение конструктивных решений, конфигураций, изменение площади объекта долевого строительства до 5% Стороны не признают существенными, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

Участник долевого строительства уведомлен, что в соответствии с противопожарными мероприятиями и недопущению чрезвычайной ситуации, Объект долевого строительства не предназначен для хранения автотранспорта, работающего на сжатом природном и сниженном нефтяном газе.

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, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. 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 Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

8.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, 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 п. 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 границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом 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 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 п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, иного (иных) земельных участков иной площади, 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 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. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает. Участник долевого строительства

дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения данного пункта Договора распространяются на нового Участника долевого строительства.

8.8. 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.

8.9. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны и один экземпляр для органа регистрации прав. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, нет запрета на регистрационные действия, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а так же 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.

9. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 1 «ЮгСтройИнвест-Дон»

344072, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, 101/3, стр. 1, оф. 1

e-mail: yur61@usimail.ru

ОГРН: 1166196086891 ИНН 6163148597 КПП 616301001

р/с 40702810852090035547, Юго-Западный банк ПАО Сбербанк, город Ростов-на-Дону;

к/с 30101810600000000602 БИК 046015602

Заместитель директора _____ **А.А. Язымов**

МП

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____
ФИО (полностью) / Подпись

Исп.: __

Исп.: __

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

Примечание: границы Объекта долевого строительства **машино-места №** ___, подлежащего передаче Участнику долевого строительства на Плана этажа выделяются зелёным цветом.

Застройщик:
Заместитель директора
ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»

Участник долевого строительства:

_____ А.А. Язымов
МП

_____ / _____ /