

**ДОГОВОР  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № /ММ\_ -МРКП-АС**

РФ, город Краснодар

«\_\_» \_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ромекс Девелопмент»**, (Юридический адрес: 385200, Республика Адыгея, м.р-н Теучежский, с.п. Пчегатлукайское, х. Кочкин, ул. Логистическая, д. 3, стр. 1, помещ. 146, ИНН 2312189274/КПП 010001001, ОГРН 1122312001646), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Финансового директора Токаревой Оксаны Михайловны, действующей на основании доверенности 23АВ1509849 от 05.07.2021 г., выданной в г. Краснодаре, удостоверенной нотариусом Краснодарского нотариального округа Андреевым Павлом Валерьевичем, зарегистрированной в реестре: № 23/307-н/23-2021-9-363, с одной стороны, и

Гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ г.р., место рождения: \_\_\_\_\_, Паспорт гражданина Российской Федерации, серия: \_\_\_\_\_, №: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_, СНИЛС: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Договор** – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

**1.2. Земельный участок** - земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118001:10246, площадью 16 053 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Конгрессная, з/у 3/1, принадлежащий Застройщику на праве аренды, согласно Договора № 0000008341 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности от 17.01.2022 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 25.01.2022 года за регистрационным номером № 23:43:0118001:10246-23/226/2022-2,3, Соглашения № 10246 от 18.02.2022 г. о передаче (уступке) прав и обязанностей по Договору № 0000008341 аренды земельного участка несельскохозяйственного назначения, находящегося в государственной собственности от 17.01.2022 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 01.03.2022 г., за регистрационным номером № 23:43:0118001:10246-23/226/2022-5,6, выделенный Застройщику для строительства.

**1.3. Многоуровневая наземная автостоянка** – объект капитального строительства, строящийся на денежные средства, предоставленные Застройщику ПАО «Сбербанк России», согласно Договору ипотеки № 8619/0000/2021/22084/ДИ-2 от 08.11.2022 г. по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

Основные характеристики Многоуровневой наземной автостоянки, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Федеральный закон № 214-ФЗ»):

Наименование характеристики	Описание характеристики
Общая площадь (кв.м.)	<b>65 421,7</b>
Строительный объем (куб.м.)	<b>17 217,9</b>
Этажность (шт.)	<b>5</b>
Площадь застройки (кв.м.)	<b>11 079,17</b>
Количество машино-мест (шт.)	<b>2 212</b>

**1.4. Объект, Объект долевого строительства – машино-место**, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоуровневой наземной автостоянки и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав многоуровневой наземной автостоянки и (или) иного объекта недвижимости.

**1.5. Общие имущество** - помещения, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Объекте, в том числе лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также ограждающие несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен Объект, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и

благоустройства принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**1.6. Застройщик** – хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства для строительства на этом Земельном участке Многоуровневой наземной автостоянки на основании полученного разрешения на строительство.

**1.7. Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

**1.8. Разрешение на ввод в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоуровневой наземной автостоянки в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенной Многоуровневой наземной автостоянки градостроительному плану Земельного участка и проектной документации.

**1.9. Проектная общая площадь Объекта** – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

**1.10. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон** – сумма площадей всех составных частей машино-места, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

**1.11. Счет-эскроу** – специальный счет, открываемый в уполномоченном банке, на который Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

## **2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2.2.** Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии со статьей 3 Федерального закона № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство от 26.09.2022 г. № 23-43-09-2022, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар.

**2.3.2.** Проектная декларация, опубликована на сайте: **Наш.Дом.РФ**

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник долевого строительства ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. Договора, а также Застройщик уведомил Участника долевого строительства о том, что денежные средства за Объект хранятся на специальном счете-эскроу, открытом в ПАО «Сбербанк России», до момента ввода в эксплуатацию Многоуровневой наземной автостоянки.

## **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный Договором срок построить Многоуровневую наземную автостоянку и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоуровневой наземной автостоянки передать Участнику долевого строительства по акту приема-передачи расположенный в Многоуровневой наземной автостоянке Объект, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену на условиях, установленных Договором и принять Объект.

**3.2.** В соответствии с Договором и на основании положений действующего законодательства Российской Федерации у Участника долевого строительства после государственной регистрации права в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним возникнет право собственности на Объект, имеющий следующие характеристики (Приложение № 1):

Условный номер	_____
Этаж	_____
Проектная общая площадь Объекта, кв.м.	_____

Окончательная площадь Объекта определяется после ввода Многоуровневой надземной автостоянки в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.

План Объекта, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, является Приложением № 2 к Договору.

Технические характеристики Объекта указаны в проектной декларации, размещенной в сети интернет на сайте **Наш.Дом.РФ**

**3.3.** У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоуровневой надземной автостоянке, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект.

**3.4.** Застройщик подтверждает, что права на Объект никому не проданы, не заложены, не находятся под арестом, и не являются предметом судебного спора, за исключением обстоятельств, указанных в п. 3.5 Договора.

**3.5.** В целях обеспечения кредита до полного погашения задолженности по обязательствам перед ПАО «Сбербанк России», у последнего в залоге находятся:

- имущественные права на получение строящейся Многоуровневой наземной автостоянки, общей площадью – 65 421,7 кв.м., в том числе: строительный объем 17 217,9 кв.м., этажность – 5, площадь застройки 11 079,17 кв.м., с количеством машино-мест: 2 212 шт., расположенного(ой, ых) по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина.

- право аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:10246, площадью 16 053 кв.м., расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина.

**3.6.** С момента передачи Участнику долевого строительства Объекта право залога, возникшее на основании кредитного договора с ПАО «Сбербанк России», не распространяется на данный Объект.

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

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ**

**4.1.** Цена Договора составляет **750 120 (Семьсот пятьдесят тысяч сто двадцать) рублей 00 копеек.** Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в пункте 4.2 Договора.

**4.2.** Стоимость одного квадратного метра составляет **56 400 (Пятьдесят шесть тысяч четыреста) рублей 00 копеек,** является фиксированной и изменению не подлежит.

Цена Договора включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Многоуровневой надземной автостоянки, Объекта, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Многоуровневой надземной автостоянки территории, на выполнение иных работ, необходимых для ввода Многоуровневой надземной автостоянки в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта, оплату расходов на риэлторские услуги, рекламу, а также оплату иных расходов и услуг Застройщика, не противоречащих положениям Федерального закона № 214-ФЗ.

**4.3.** При недостатке вложенных денежных средств на строительство Многоуровневой надземной автостоянки, расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Многоуровневой надземной автостоянки в строгом соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

**4.4.** Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.10 Договора. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 4.2 Договора. Окончательная цена Договора определяется с учетом условий, изложенных в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты за увеличение площади в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления акта приема-передачи на Объект, путем подписания Акта расчетов стоимости Объекта, в течение 30 (тридцати) рабочих дней с момента получения Застройщиком обмеров проведенной технической инвентаризации

**4.5.** Если по результатам обмеров организации, осуществляющей техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит Проектную общую площадь Объекта, указанную в пункте 3.2 Договора, то Участник долевого строительства обязан перечислить Застройщику сумму,

определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в пункте 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником долевого строительства, путем перечисления денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Акта расчетов стоимости Объекта за увеличение площади.

**4.6.** При отклонении технических данных Объекта, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 1 кв. м., условия Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве Многоуровневой наземной автостоянки не изменяются и пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных Объекта Стороны рассматривают как нормально допустимые, не связанные с нарушением качества работ, определенного Договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными нормами.

**4.7.** В случае результатов обмеров проведенной технической инвентаризации сумма общей площади Объекта, передаваемого Участнику долевого строительства, окажется менее проектной общей площади, указанной в пункте 3.2. Договора, Стороны в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком обмеров проведенной технической инвентаризации производят соответствующий перерасчет. При этом Застройщик, при условии полной выплаты Участником долевого строительства цены Договора, по письменному заявлению Участника долевого строительства, обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства суммы в рублях, перечисленной за Объект, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное между ценой Объекта, указанной в пункте 4.1. Договора, и Проектной общей площадью Объекта, указанной в пункте 3.2. Договора, путем перечисления на лицевой счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента осуществления Сторонами перерасчета.

**4.8.** Цена Договора, указанная в пункте 4.1 Договора, оплачивается Участником долевого строительства путем безналичного перечисления денежных средств на специальный счет-эскроу, открываемый в уполномоченном банке – ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агенте) (адрес электронной почты Escrow\_Sberbank@sberbank.ru) и телефон Банка (8-800-707-00-70 доб. 60992851) по договору счета-эскроу, заключаемому между Участником долевого строительства (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, и дальнейшего перевода в счет погашения задолженности Бенефициара согласно Договору ипотеки № 8619/0000/2021/22084/ДИ-2 от 08.11.2022 г., после ввода в эксплуатацию Многоуровневой наземной автостоянки.

Депонент: Гражданин РФ \_\_\_\_\_

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ромекс Девелопмент»**

Сумма депонирования: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек Депонент перечисляет на специальный счет-эскроу, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Многоуровневой наземной автостоянки в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) суммы депонирования:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Многоуровневой наземной автостоянки, в котором расположен Объект и (или) сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоуровневой наземной автостоянки, в которой расположен Объект.

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России» определен по соглашению между Участником долевого строительства и Застройщиком, путем подписания с эскроу-агентом договора счета-эскроу.

Эскроу-агент не позднее следующего рабочего дня после дня предоставления Договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, открывает счет.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете-эскроу.

Все права и обязанности сторон по ведению счета-эскроу установлены договором счета-эскроу между сторонами.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет-эскроу.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа на эскроу-счет, согласно части 6 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей Цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или

просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора. При этом внесенные Участником долевого строительства по Договору денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «*Оплата за Объект долевого строительства - машино-место с условным номером 1 по Договору участия в долевом строительстве № ММ-МРКП-АС от \_\_\_\_\_ 2024 г.*».

## 5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Срок окончания строительства I квартал 2025 года. Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Многоуровневую надземную автостоянку в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод Многоуровневой надземной автостоянки в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство Многоуровневой надземной автостоянки не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10 (десяти) дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

5.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоуровневой надземной автостоянки, при выполнении обязательств по 100% оплате Участником долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект в степени готовности в соответствии с Приложением № 1. Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче Объекта. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект в срок не позднее 60 (шестидесяти) дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом в акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная технической инвентаризацией, проведенной уполномоченной организацией, и указанная в техническом паспорте, информация об отсутствии взаимных финансовых обязательств и претензий. При передаче Объекта Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоуровневой надземной автостоянки Застройщик направляет Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоуровневой надземной автостоянки, о готовности Объекта к передаче и о сроке, в течение которого Участник долевого строительства обязан принять Объект по указанному в Договоре адресу, электронной почте, указанной при оформлении Договора, или вручает сообщение под расписку Участнику долевого строительства (либо представителю Участника). Стороны пришли к соглашению, что сообщение о завершении строительства (создания) Многоуровневой надземной автостоянки может быть направлено в электронном виде, подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного лица, на адрес электронной почты Участника, указанной им при оформлении Договора. Учитывая, что целью заключения Договора Участником долевого строительства является скорейшее получение Объекта в собственность, руководствуясь пунктом 3 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ, допускающим возможность предусмотреть в договоре долевого участия досрочное исполнение Застройщиком обязанности по передаче Объекта, Стороны согласовали, что Застройщик вправе исполнить обязанность по передаче Участнику долевого строительства Объекта досрочно, при условии получения разрешения на ввод в эксплуатацию и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по Договору. В указанном случае Застройщик за месяц до наступления установленного Застройщиком срока досрочной передачи направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоуровневой надземной автостоянки и о готовности Объекта к передаче. Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что его интересам соответствует скорейшее принятие Объекта и выражает согласие принять Объект досрочно в срок, указанный в сообщении Застройщика о досрочной передаче Объекта. При получении Участником долевого строительства сообщения позднее установленного Застройщиком срока досрочной передачи, Участник долевого строительства обязуется принять Объект в срок не более 7 (Семи) рабочих дней с момента получения сообщения. При изменении адреса, в том числе адреса электронной почты, Участника долевого строительства, последний обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления

Застройщика об изменении адреса, в том числе адреса электронной почты, несет Участник долевого строительства.

**5.4.** Обязательства Сторон считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном пунктом 5.6. Договора. При этом, с момента подписания акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику долевого строительства.

**5.5.** Риск случайной гибели или повреждения Объекта и бремя его содержания переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном Договором.

**5.6.** При уклонении Участника долевого строительства от принятия или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик, по истечении срока, указанного в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление, в связи с отказом Участника от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, либо в связи с истечением срока хранения) вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. При этом под уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта понимается не подписание по любым причинам акта приема-передачи либо акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ в предусмотренный Договором срок.

**5.7.** В случае, если Объект построен Застройщиком с существенными недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи. После устранения недостатков Участник долевого строительства обязан принять Объект по акту приема-передачи в течение 7 (семи) рабочих дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении. Уведомление об устранении замечаний и готовности Объекта к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время посредством телефонного звонка, смс либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо путем вручения указанного уведомления Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае, если Участник долевого строительства по истечению 7 (семи) дневного срока после получения уведомления об устранении замечаний и готовности Объекта не явился на подписание акта приема-передачи, Застройщик вправе передать Объект в одностороннем порядке. Участник не вправе уклоняться от приемки Объекта в случае, если состояние Объекта делает его пригодным для предусмотренного Договором использования.

**5.8.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.6 Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоуровневой наземной автостоянки соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения 7 (семи) дневного срока, предназначенного для подписания акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта в течение 3 (трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.9.** В случае если строительство (создание) Многоуровневой наземной автостоянки не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней, с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**5.10.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику долевого строительства Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.11.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его всем требованиям и нормам, предъявляемым к объектам капитального строительства, соответствие его проекту, проектной документации, требованиям санитарных, строительных, технических и иных норм и правил является Разрешение на ввод в

эксплуатацию Многоуровневой наземной автостоянки, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения разрешения на ввод Многоуровневой наземной автостоянки в эксплуатацию.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта и Многоуровневой наземной автостоянки в целом.

**6.6.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Обязанности Участника долевого строительства:**

**7.1.1.** Оплатить цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 4 Договора, в том числе с учетом уточнения цены Договора в случае, предусмотренном пунктом 4.5. Договора. Подписать с Застройщиком Акт расчетов стоимости Объекта за увеличение площади в сроки, установленные Договором.

**7.1.2.** Подписать договор счета-эскроу с ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агентом).

**7.1.3.** С момента получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоуровневой наземной автостоянки принять Объект от Застройщика по Акту приема-передачи, в том числе при досрочном исполнении Застройщиком обязательства по передаче Объекта в порядке пункта 5.3. Договора, в срок, указанный в сообщении Застройщика о готовности Объекта к передаче.

**7.1.4.** 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.

**7.1.5.** Участник долевого строительства с момента подписания акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта при возникновении обстоятельств, указанных в пункте 5.6 и пункте 5.8. Договора, самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоуровневой наземной автостоянки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.1.6.** Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта.

**7.1.7.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации Договора.

**7.1.8.** До оформления права собственности на Объект Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией, уполномоченными государственными органами и с банком (в случае нахождения Объекта в залоге у последнего), а после оформления права собственности на Объект производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами и банком (в случае нахождения Объекта в залоге у последнего). В противном случае гарантийные обязательства снимаются, а Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

**7.1.9.** Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ в Объекте, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

**7.1.** Заключая Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под объектом, указанным в пункте 1.2. Договора в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

**7.2.** Участник долевого строительства согласен с тем, что Объект долевого строительства включен в единый комплекс жилищного строительства микрорайона и обязуется не препятствовать использованию фасада Объекта для размещения символики и информации Застройщика, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

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

**7.4. Обязанности Застройщика:**

**7.4.1.** Осуществлять расходы, связанные со строительством Многоуровневой наземной автостоянки, на условиях финансирования затрат по строительству Жилого квартала «Красная площадь» ПАО Сбербанк России согласно Договору ипотеки № 8619/0000/2021/22084/ДИ-2 от 08.11.2022 г.

**7.4.2.** Передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, или одностороннему акту или иному документу о передаче Объекта в порядке, определенном пунктом 5.6. Договора.

**7.4.3.** Подписать договор счета-эскроу с ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агентом).

**7.4.4.** Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Многоуровневой наземной автостоянки.

**7.4.5.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания и не требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

**7.4.6.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Многоуровневой наземной автостоянки, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.4.7.** Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевному участию в строительстве Многоуровневой наземной автостоянки иных участников долевого строительства.

**7.4.8.** Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, определенном пунктом 5.6. Договора.

**7.5.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации Договора.

## **8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**

**8.1.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

**8.2.** В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

**8.3.** Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих выполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

**8.4.** Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

## 9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

**9.1.** Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность для физических лиц – в Ленинском районном суде г. Краснодара на основании статьи 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом Российской Федерации в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О.

## 10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

**10.1.** Обязательства Застройщика по исполнению обязательств по передаче Объекта по Договору обеспечены нахождением денежных средств Участника долевого строительства на счете-эскроу, открытом в ПАО «Сбербанк России», до момента ввода в эксплуатацию Многоуровневой наземной автостоянки.

**10.2.** Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором.

**10.3.** Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника долевого строительства в одностороннем порядке в случаях:

- нарушения установленного Договором срока передачи Объекта Участнику долевого строительства на два месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**10.5.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта расчетов стоимости Объекта за увеличение площади, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от цены Договора за каждый день просрочки.

**10.6.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**10.7.** Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

- 1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;
- 2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.
- 3) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.2 Договора.

**10.8.** При расторжении в одностороннем порядке Договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга об этом не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней.

**10.9.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

## 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**11.1.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоуровневой наземной автостоянки, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 3 (трех) рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: [www.romexdev.ru](http://www.romexdev.ru)

Любое уведомление по Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора.

**11.2.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения Договора.

**11.3.** Личность Участника долевого строительства имеет существенное значение, ввиду: наличия ряда обязательств Застройщика по уведомлению Участника долевого строительства о ходе и завершении строительства Объекта; соблюдения Застройщиком требований Федерального Закона Российской Федерации от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»; необходимости направления третьими лицами сведений о Договоре и его Сторонах в Росфинмониторинг.

**11.4.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после полной уплаты им цены Договора.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта.

При заключении договора уступки прав требований по Договору Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику оригинал зарегистрированного договора уступки, а также контактные данные нового участника долевого строительства, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

Все негативные последствия не уведомления Застройщика о заключении договора уступки прав требований по Договору несет Участник долевого строительства.

В случае заключения договора уступки прав требования, Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации такого Договора обратиться в Банк (Эскроу-Агент) с заявлением об изменении владельца счета-эскроу.

**11.5.** Участник долевого строительства дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 части 1 статьи 3 Федерального Закона Российской Федерации от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия Договора.

**11.6.** Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

**11.7.** Приложение к Договору, является его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Характеристики Объекта долевого строительства.
- Приложение № 2 – План Объекта.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

**ООО СЗ «Ромекс Девелопмент»**

Юридический адрес: 385200, Республика Адыгея,

м.р-н Теучежский, с.п. Пчегатлукайское, х. Кочкин,

ул. Логистическая, д. 3, стр. 1, помещ. 146

ИНН 2312189274/КПП 010001001

ОГРН 1122312001646

Р/с 40702810730000002556

КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО

СБЕРБАНК

К/с 30101810100000000602

БИК 040349602

**Финансовый директор** \_\_\_\_\_

**О.М. Токарева по доверенности**

**Характеристики Объекта долевого строительства**

№	Наименование	Характеристика
1	Объект	«Жилой квартал «Красная площадь», расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Многоуровневая наземная автостоянка»
2	Назначение Объекта	Многоуровневая наземная автостоянка
3	Адрес (местоположение)	г. Краснодар ул.им. Александра Покрышкина
4	Номер машино-места	1
5	Проектная площадь машино-места, кв.м.	Приблизительно ____ м2 (уточняется по данным БТИ)
6	Этаж	1

**«ЗАСТРОЙЩИК»:** Финансовый директор \_\_\_\_\_ **О.М. Токарева**  
по доверенности

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:** \_\_\_\_\_

**ПЛАН ОБЪЕКТА**

**На этаже**

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_

**Финансовый директор  
ООО СЗ «Ромекс Девелопмент»  
О.М. Токарева по доверенности**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_