

**ДОГОВОР № /2024  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Краснодар

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АРТ ГРУПП»**, ИНН 2308273325, ОГРН 1202300030701, КПП 230801001, в лице генерального директора **Мартиросяна Артура Юриковича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, пол - мужской, гражданство Российская Федерация, место рождения- \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ г. ГУ МВД России по Краснодарскому краю, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок:**

- земельный участок общей площадью 8 315 +/- 18 кв.м., кадастровый номер: 01:05:2900013:21230, расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, р-н Тахтамукайский, Старобжегокайское сельское поселение, аул Новая Адыгея, ул. Береговая, земельный участок 2/8, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи земельного участка от 26.01.2024 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись о государственной регистрации перехода права 01:05:2900013:21230-01/033/2024-8 от 29 января 2024 года.

**1.2. Жилой дом – 17-ти этажный (в том числе 1 подземный этаж) жилой дом со встроенными помещениями на первом этаже (Литер 1)**, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке с кадастровым номером 01:05:2900013:21230 по строительному адресу: Российская Федерация, Республика Адыгея, Тахтамукайский муниципальный район, Старобжегокайское сельское поселение, аул Новая Адыгея, ул. Береговая, уч. 2/8.

**1.3. Объект долевого строительства (далее Объект) –** жилое или нежилое помещение, общее имущество в Жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав указанного Жилого дома, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4. Общее имущество -** помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. Застройщик –** юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого

строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

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

1.7. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.8. Общая приведенная площадь объекта (проектная площадь объекта) – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также площади лоджий, балконов и террас, с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти. Определенная настоящим пунктом Общая приведенная площадь объекта **применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора, является инвестируемой площадью (инвестируемая площадь), и может не совпадать с фактической площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.**

1.9. Фактическая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации республики Адыгея (либо Краснодарского края), включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, также площади лоджий, балконов и террас. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами в случае ее увеличения или уменьшения по сравнению с общей приведенной площадью объекта, указанной в пункте 1.8. настоящего Договора, и применяется исключительно в случае перерасчета цены договора.

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

2.1. Настоящий 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» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росрестра) Российской Федерации по Республике Адыгея и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

\* Разрешение на строительство № 01-01:05-71-2023 от 13 октября 2023 года, выданное Комитетом Республики Адыгея по Архитектуре и градостроительству с внесенными изменениями в разрешение на строительство от 07.02.2024 года.

### **Правоустанавливающие документы на земельный участок:**

\* Договор купли-продажи земельного участка б/н от 26 января 2024 года.

Переход права собственности на земельный участок с кадастровым номером 01:05:2900013:21230 зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея 29 января 2024 года, номер регистрации 01:05:2900013:21230-01/033/2024-8.

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайтах: [HTTPS:// наш.дом.рф](https://наш.дом.рф), [www.stroika-kvartal.ru](http://www.stroika-kvartal.ru). Номер проектной декларации 01-000555.

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в разделе 2 настоящего Договора.

### 3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать участнику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект собственностью.

В соответствии с настоящим Договором у участника долевого строительства возникает в будущем право собственности на следующий объект долевого строительства:

- жилое помещение, однокомнатную квартиру № \_\_\_\_, находящуюся согласно проекту на \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже, в \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) подъезде.

**Общая приведенная площадь Объекта по проекту с учетом площади лоджий, с понижающими коэффициентами, применяемая Сторонами для расчета цены настоящего Договора, ориентировочно составляет \_\_\_\_\_ 3 кв. м. из них:**

\_\_\_\_\_ кв. м. жилая площадь квартиры по проекту.

При расчете общей приведенной площади Объекта применяются следующие понижающие коэффициенты: для лоджий - 0,5; балконов, террас – 0,3, установленные Приказом Минстроя РФ № 854/пр от 25.11.2016 года.

Технические характеристики Объекта долевого строительства согласованы Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору.

3.2. После окончания строительства Жилого дома и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в соответствии с характеристиками, указанными в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.3. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством порядке.

3.4. Застройщик гарантирует, что на дату заключения настоящего Договора права на Объект долевого строительства предметом судебного спора не являются, не заложены, в споре, под арестом не состоят.

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

4.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп., НДС не облагается.

Указанная Цена Договора определена исходя из:

\_\_\_\_\_ кв.м. – общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, в том числе с учетом площади лоджий, балконов и террас, применяемой с понижающими коэффициентами, указанными в пункте 3.1. настоящего Договора;

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. – стоимость одного квадратного метра Объекта долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства обязан внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве. Указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета

эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, на следующих условиях:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: Российская Федерация, 117312, г. Москва, ул. Вавилова, д.19., адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru номер телефона 900-для мобильных и 8800 555 55 50 – для мобильных и городских телефонов)

**Перечень документов необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет.**

**Депонент:** Ушаков Эдуард Вячеславович

**Бенефициар:** Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АРТ ГРУПП»).

**Депонируемая сумма:**

**Срок перечисления Депонентом суммы депонирования:** до \_\_\_\_\_ года (не позднее пяти календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора).

**Срок условного депонирования денежных средств:** в срок до 30.09.2026 года, но не более шести месяцев после ввода дома в эксплуатацию (предполагаемый срок ввода жилого дома в эксплуатацию 31 марта 2026 года)

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

- Сумма в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. оплачивается «Участником долевого строительства» за счет собственных средств в течение пяти рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора.

**Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.**

**При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора участия в долевом строительстве сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.**

**4.4.** Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

**4.5.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта.

**4.6.** Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона на указанный Объект до момента ввода в эксплуатацию Жилого дома, в пользу Застройщика не возникает.

**4.7.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за квартиру номер \_\_\_ по договору участия в долевом строительстве № \_\_\_/2024 от \_\_\_\_\_ 2024 г. НДС не облагается».

**4.8.** По настоящему Договору Застройщиком может производиться субсидирование ипотеки Участника по отдельному договору, заключенному Застройщиком с банком Участника, предоставившего кредитные средства для приобретения Объекта.

**4.9.** Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства с учетом площади лоджий с понижающими коэффициентами, определенная п. 3.1 настоящего Договора, указана согласно проекту, является инвестируемой, применяется для расчета цены договора.

После окончания строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет уточняться организациями технической инвентаризации по Республике Адыгея или по Краснодарскому краю .

Стороны определили, что в случае расхождения Общей приведенной площади Объекта с учетом лоджий Участник долевого строительства обязан оплатить разницу в площади между

инвестируемой площадью Объекта и фактической, исходя из стоимости квадратного метра Объекта, установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче. Оплата производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

В случае расхождения общей приведенной площади Объекта с учетом лоджий (инвестируемая площадь) в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить «Участнику долевого строительства» разницу в площади между инвестируемой площадью квартиры и фактической площадью, исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. 4.1 настоящего договора, в течение 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

Денежная сумма, уплаченная Участником долевого строительства, или возвращенная ему Застройщиком, в соответствии с указанным пунктом договора входит в цену настоящего договора.

**4.10.** В случае изменения проектной документации на Объект в пределах не более 5 % от первоначальной площади, Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на такое изменение. Оформление дополнительных соглашений и согласий не требуется.

В случае изменения проектной документации на Объект в пределах от 5 до 10 % от первоначальной площади, Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства заказным письмом с уведомлением о вручении. При неполучении Застройщиком ответа Участника в течение 15-ти рабочих дней с даты получения такого уведомления, Стороны считают, что согласие Участника получено. Оформление дополнительных соглашений производится по требованию Участника.

**4.11.** Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приема-передачи только после полного расчёта по Договору.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА**

**5.1.** Застройщик обязуется ввести в эксплуатацию **Жилой дом не позднее 31 марта 2026 года.**

**5.2.** Срок передачи Объекта Участнику долевого строительства – **до 29 июня 2026 года.**

Срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не позднее 30-ти дней с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

Застройщик вправе ввести Жилой дом в эксплуатацию и передать Объект долевого участия Участнику долевого строительства в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

**5.3.** Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту (далее – Передаточный акт), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте указывается общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте с учетом площади лоджий, балконов и террас с понижающими коэффициентами.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта. Участник долевого строительства обязан ознакомиться с инструкцией и соблюдать все требования, изложенные в ней.

**5.4.** Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и получении им разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника долевого строительства, указанному в п. 12.3 настоящего Договора.

При изменении адреса 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 несет Участник долевого строительства.

**5.5.** Участник долевого строительства обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства, установленный Застройщиком в соответствии с п. 5.1 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.4. настоящего договора) прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта.

Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Передаточного акта.

**5.6.** При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

**5.7.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник долевого строительства оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Передаточного акта, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.8.** В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

**5.9.** С момента подписания Передаточного акта все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта несет Участник долевого строительства.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

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

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается сроком на 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Передаточного акта, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником долевого строительства о недостатках.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта и оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, произведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, либо обслуживающей организацией.

**6.4.** 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 долевого строительства и Жилого дома в целом.

**6.5.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Жилого дома, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**6.6.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, 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:**

- Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

**7.1.2.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект долевого строительства путем подписания Передаточного акта.

**7.1.3.** Участник долевого строительства несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией договора долевого участия и права собственности на Объект долевого строительства, получаемую в результате финансирования строительства «Объекта», в государственном органе регистрации прав.

**7.1.4.** С момента передачи жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в управление и /или на баланс эксплуатирующей организации (подписания итоговой справки) обязуется нести расходы по их эксплуатации на основании действующих расценок; подписать с организацией, принявшей дом на баланс или во временное управление, соглашение о долевом участии в содержании и ремонте общедолевой собственности, техническом обслуживании дома и придомовой территории. После сдачи Объекта в эксплуатацию, до момента оформления права собственности на Объект долевого строительства, обязуется осуществлять оплату расходов по техническому обслуживанию дома, эксплуатационные и коммунальные услуги по установленным тарифам жилищной организации, принявшей дом на баланс или во временное управление. Устранение Застройщиком замечаний, недостатков по заявлению Участника долевого строительства не снимает с последнего обязанностей по оплате за использованные коммунальные услуги и расходы по эксплуатации управляющей компании за Объект долевого строительства.

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации

Жилого дома. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** После приемки Объекта долевого строительства по Передаточному акту своими силами и за свой счет в течение 3 (трех) месяцев зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Одновременно с возникновением права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право на долю в Общем имуществе. Услуги по оформлению права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в том числе по содействию в государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства могут быть оказаны Участнику долевого строительства на основании отдельного договора с Застройщиком или на основании отдельного договора с лицом, уполномоченным Застройщиком.

**7.1.7.** Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.1.8.** Участник долевого строительства не вправе передавать (уступать) свои права и (или) обязанности по настоящему договору, в том числе путем уступки прав требования и (или) перевода долга, полностью либо в части, третьим лицам, сдавать их в залог, без согласия Застройщика.

**7.1.9.** Участник долевого строительства обязуется в течении 5-ти (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации договора уступки по настоящему договору уведомить Застройщика о замене лиц в обязательстве с приложением оригинала зарегистрированного в соответствующем органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним экземпляра договора уступки.

**7.1.10.** Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии согласия Застройщика.

**7.1.11.** Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- документов органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта долевого строительства,

- другие платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта долевого строительства в собственность Участника.

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

**7.1.13.** 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, 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.

**7.1.14.** **Заключая настоящий Договор, участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующие любые сделки, регистрационные действия, касающиеся земельного участка, а также на залог земельного участка (повторный, последующий залог).**

**7.2.** Обязанности Застройщика:

**7.2.1.** Обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, предусмотренном проектной и разрешительной документацией.

Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания и не требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

**7.2.2.** Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

**7.2.3.** Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

**7.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего 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).

**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, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней сообщить другой стороне в письменной форме о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

**8.4.** Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает «Сторону» права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство, как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему договору.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, стороны будут стремиться решить путем переговоров. При не достижении согласия Стороны могут передать спор в суд по месту нахождения Застройщика.

**9.2.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная сторона до обращения в суд предоставляет другой стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. При ведении Сторонами претензионной работы срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

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

**10.4.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника долевого строительства от подписания Акта сверки взаиморасчетов, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

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

**10.6.** В случае несоблюдения Участником долевого строительства сроков оформления права собственности на Объект, Участник долевого строительства возмещает Застройщику все убытки, понесенные Застройщиком, в том числе расходы в соответствующей части по оплате земельного налога за земельный участок, на котором расположен Жилой дом.

**10.7.** В случае расторжения Участником долевого строительства Договора по собственной инициативе, Участник долевого строительства возмещает Застройщику в полном объеме все расходы, связанные с заключением и государственной регистрацией настоящего Договора, а также все убытки, включая уплаченные Застройщиком банку в порядке соглашения о субсидировании денежные средства.

**10.8.** Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 5 Федерального закона 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» и другими законодательными актами Российской Федерации» в порядке, предусмотренном статьей 9 указанного Закона.

**10.9.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную 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» 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 Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Действия, совершенные до получения уведомления об изменении реквизитов, считаются исполненными надлежащим образом.

**11.3.** Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в

соответствии с его реквизитами, указанными в п. 13 Договора, а в отношении Участника долевого строительства по следующему почтовому адресу: г. Краснодар, ул. Школьная, д. 15/1, кв. 61

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

**11.5.** Участники дают согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора.

**11.6.** Договор составлен в 3( трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Приложения к настоящему Договору:

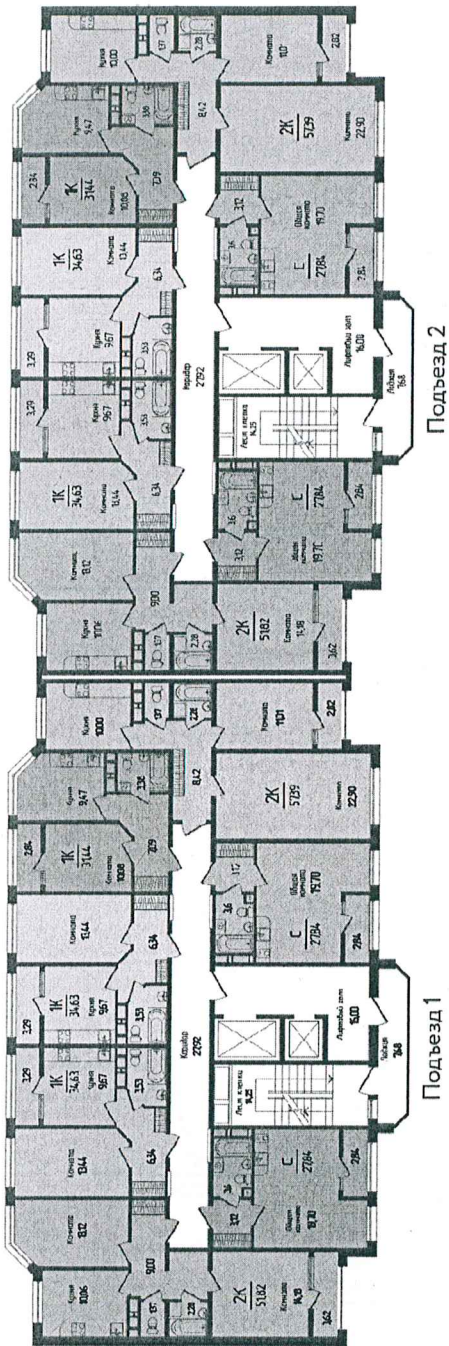
- Приложение №1 – План Объекта долевого строительства.
- Приложение №2 - Технические характеристики Объекта.

### 13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик	Участник долевого строительства
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АРТ ГРУПП»	
Юридический адрес: 350049, г Краснодар, ул. Воровского, 103, офис 18 Электронная почта: stroika-krasnodar@mail.ru Телефон +7 (989) 838-11-11, ИНН 2308273325, КПП 230801001, ОГРН 1202300030701 ОКПО 44509526, ОКВЭД 41.20 р/с 40702810730000046949 в Банке КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810100000000602 БИК 040349602 Генеральный директор <b>А.Ю. Мартиросян/</b>	



ПРИЛОЖЕНИЕ №1 к Договору участия в долевом строительстве  
№ \_\_\_\_/2024 от \_\_\_\_ 2024 года



Застройщик:  
ООО «СЭВАРТ ГРУПП»  
Генеральный директор  
А. Ю. Мартиросян/

Участник долевого строительства:

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

<b>ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛОГО ДОМА</b>	
Вид здания	Жилой дом
Назначение дома	Жилое
Материал стен внешних	Монолитные ж/б конструкции, утеплитель, крупногабаритные панели
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	В
Сейсмостойкость	8 баллов
Этажность	17
Общая площадь дома	13538,14 кв.м.
<b>ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</b>	
<i>Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства без отделки.</i>	
Назначение объекта долевого строительства	Жилое (квартира)
Этаж	—
Общая приведенная площадь с учетом балконов и лоджий с понижающим коэффициентом (проектная)	___ кв.м.
Общая приведенная площадь без учета балконов и лоджий	___ кв.м.
Жилая площадь	___ кв.м.
Количество комнат	___
Помещения вспомогательного использования:	
Кухня	___ кв.м.
Санузел	___ кв.м.
Прихожая	___ кв.м.
Лоджия /коэффициент 0,5	___/ ___ кв.м.
Высота потолков	2, 74 м без учета стяжки пола
Остекление балкон (лоджия)	Предусматривается
Внутриквартирные перегородки, стены, потолки	Предусмотрены внутриквартирные перегородки, предчистовая отделка (штукатурка). Потолки - монолитные перекрытия, без отделки.
Полы	Стяжки из цементно-песчаного раствора
Оконные проемы	Металлопластиковые
Входная дверь	Металлическая
Канализация	Ввод в жилое помещение труб канализации, внутриквартирную разводку канализационных труб собственник выполняет самостоятельно.
Водоснабжение	Ввод в жилое помещение труб водоснабжения. Внутриквартирную разводку труб водоснабжения собственник выполняет самостоятельно.
Электроснабжение	Предусмотрена поквартирная разводка, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка.
Отопление	Горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов.
Внутриквартирные двери	Не устанавливаются.
Санитарные узлы	Без штукатурки и установки сантехники.

Застройщик:  
ООО СЗ «АРТ ГРУПП»  
Ю. Мартиросян /



Участник долевого строительства:  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /