

**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Новороссийск

«    »

2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НСК-Групп» (ОГРН 1192375058083, ИНН 2315213302, КПП: 231501001), в лице генерального директора Донских Дмитрия Станиславовича, действующего на основании Устава именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,**

**гр. РФ Иванов Иван Иванович, 01.01.2000 года рождения, паспорт гр. РФ 03 03 300300 выдан 03.03.2000 года ГУ МВД России по Краснодарскому краю, код подразделения 230-016, зарегистрирован по адресу: Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, д. 00, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее Договор) о нижеследующем:**

**1. Термины и их определения.**

1.1. **Застройщик** – ООО Специализированный застройщик «НСК-Групп» - юридическое лицо, владеющее на праве **собственности** земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, входящего в состав Жилого комплекса «Южный парк-1», на основании полученного разрешения на строительство № 23-47-1025- 2023, выданного 18.05.2023 года, Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск.

1.2. **Участник долевого строительства** – физическое или юридическое лицо, заключившее Договор и оплачивающее денежные средства для строительства многоквартирного дома, для возмещения затрат на такое строительство и возникновения у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на условиях настоящего договора.

1.3. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, входящего в состав Жилого комплекса «Южный парк-1», с кадастровым номером: 23:47:0118055:15263, площадью 21146 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный район.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 00.07.2023 г., что подтверждается записью в ЕГРН №23:43:0106012:587-23/226/2022-31 от 00.07.2023г.

Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящиеся площади объекта Жилого комплекса «Южный парк-1» переданы в залог ПАО Сбербанк по Договору залога имущественных прав \_\_\_\_\_, предоставленного ПАО Сбербанк «Застройщику» на строительство (создание) «Многоэтажного жилого дома».

Земельный участок, не передается в залог «Участнику долевого строительства» и не считается находящимся в залоге у «Участника долевого строительства» в качестве обеспечения исполнения обязательств «Застройщика» по настоящему Договору, в связи с привлечением «Застройщиком» денежных средств «Участника долевого строительства» посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

1.4. **Многоквартирный дом (Дом)** – жилой дом, входящий в состав Жилого комплекса «Южный парк-1», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке.

1.4.1. **Характеристики дома:** количество секций: 8, количество этажей: 9-10, в том числе количество подземных этажей: 1-2, надземная площадь застройки - 6487,47 кв.м., общая площадь: 62607,10 кв. м., площадь жилых помещений - 25427,91 кв. м., площадь нежилых помещений - 28543,65 кв. м., строительный объем зданий: 224030,91 куб. м., в том числе: выше отметки 0.000: 140646,91 куб. м., ниже отметки 0,000: 83384,00 куб. м., количество квартир: 588 шт., в том числе: студий - 210 шт., однокомнатных - 273 шт., двухкомнатных -105 шт., общее количество машино-мест - 516 шт.

Многоквартирный дом, выполненный из монолитных железобетонных перекрытий и наружных стен, выполненных из мелкоштучных каменных материалов (газобетонный/керамзитобетонный блок и т.д.) имеющие класс энергоэффективности «С», и сейсмостойкость: 7.

1.5. **Объект долевого строительства (далее Объект)** - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.6. **Проектная декларация** - представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет», на официальном сайте Застройщика: [REDACTED], а также на сайте: <https://наш.дом.рф>, информация о Застройщике и о проекте строительства.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства и проектной декларацией (изменений к ним), предоставленных для ознакомления либо размещенных Застройщиком до заключения настоящего Договора .

1.7. **Проектная общая площадь Объекта долевого строительства** – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с проектной документацией, включающая в себя сумму всех площадей всех помещений Объекта долевого строительства, площадь лоджии и балкона считается с учетом понижающего коэффициента (не отапливаемых помещений).

1.8. **Фактическая площадь (общая площадь) Объекта долевого строительства** – определяется по окончании строительства многоквартирного дома, на основании обмеров проведенных уполномоченным лицом, подтверждающих соответствующим документом.

1.9. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## 2. Предмет Договора.

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате цены настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке и сроки согласно условиям Договора, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи.

2.2. Застройщик осуществляет строительство дома указанного в п. 2.1. настоящего договора, на основании разрешения на строительство № 23-47-1025- 2023, выданного 18.05.2023 года, Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0118055:15263, расположенном по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный район.

2.3. Объект долевого строительства по настоящему договору является – жилое/нежилое помещение (далее – «Помещение», «Квартира», «Машино-место»), обладающее следующими характеристиками (предварительное описание Объекта долевого строительства согласно утвержденной проектной документации):

Объект долевого строительства	Секция №	Этаж	Проектный №	Кол-во комнат и их площадь (кв.м.)	Общая проектная площадь (без учета балкона) кв.м.	Площадь лоджии*0,5/балкона* 0,3 (кв. м.)	Общая проектная площадь, кв. м.
Жилое помещение - квартира	В-1	3	1				

2.4. Окончательные площадь и номер Объекта долевого строительства определяются после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будут указаны в Акте приема-передачи.

2.5. Наличие элементов внутренней отделки и элементов комплектации указаны в проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте [REDACTED].

Описание, поэтажный план и расположение Помещения (квартиры) на этаже указано в приложении №1 к Договору.

Техническое описание Объекта долевого участия, передаваемого Участнику долевого строительства по настоящему Договору, определены в приложении №2 к Договору.

### 3. Цена Договора. Срок и порядок уплаты денежных средств

3.1. Общая стоимость Объекта (Цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей (НДС не облагается).

Под ценой настоящего Договора понимается сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также сумма экономии средств (в случае ее образования) при строительстве Объекта, которая остается в распоряжении Застройщика.

**Вариант- 1.** Стоимость одного квадратного метра Объекта определяется путем деления Цены договора, указанной в п. 3.1., на сумму общей проектной площади Объекта (без учета балкона), указанную в п. 2.3 настоящего договора и площади лоджии/балкона умноженную на понижающий коэффициент, равный 0,3 (ноль целых три десятых) для балкона и 0,5 (ноль целых пять десятых) для лоджии.

#### **Вариант-2:**

Стоимость одного квадратного метра Объекта определяется путем деления Цены договора, указанной в п. 3.1., на Общую проектную площадь Помещения, указанную в п. 2.3 настоящего договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве 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 года №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, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.

Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03. БИК: 044525225, счет: 30301810000006000001, корр./счет: 30101810400000000225 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (ГУ Банка России по ЦФО), ОКПО: 00032537, ОКВЭД: 64.19, КПП: 775001001, ИНН: 7707083893, ОГРН : 1027700132195.

**Депонент:** \_\_\_\_\_

**Бенефициар:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «НСК-Групп»

Депонируемая сумма равна стоимости Объекта указанная в п. 3.1. Договора.

**Номер счета эскроу** \_\_\_\_\_.

Срок внесения Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 3.3 Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** в соответствии с Договором счета эскроу (согласно требованиям ФЗ № 214-ФЗ срок условного депонирования не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости).

3.3. Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора после государственной регистрации Договора и до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, путем внесения денежных средств в сроки и размере путем внесения денежных средств на счет эскроу № \_\_\_\_\_ корреспондентский счёт: в следующем порядке:

3.3.1. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей** оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора на счет эскроу.

3.2.2. \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей** оплачиваются путем размещения денежных средств на счет эскроу, открытом в ПАО Сбербанк, (Далее по тексту –банк) Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова д. 19, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481), по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 202 \_\_\_\_\_ года, заключаемому в городе \_\_\_\_\_ между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Объекта.

На основании п. 5 ст. 5 и п. 1 ст. 77 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. Залог прав требования на получение Объекта долевого строительства в собственность по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника. На основании п.1 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем Участник долевого строительства.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Объекта могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. При этом денежные средства не могут быть внесены на счёт эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве.

3.5. Цена Договора является твердой и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного пунктом 3.6. настоящего Договора.

3.6. Если общая площадь объекта по результатам кадастровых работ окажется более той, что указана в п. 2.3. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязуется осуществить за счет собственных денежных средств доплату, увеличенную на разницу, рассчитанную исходя из стоимости квадратного метра, определенной в п. 3.1 настоящего Договора. Доплата должна быть осуществлена до регистрации права собственности на Помещение Участником долевого строительства и до подписания Акта приема-передачи Помещения. Подписание дополнительного соглашения между сторонами об изменении цены Договора не требуется. Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на счет эскроу.

Если общая площадь Объекта по результатам кадастровых работ окажется менее той, что указана в п. 2.3. настоящего Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных средств, рассчитанных исходя из стоимости квадратного метра, определенной в п. 3.1. настоящего Договора. Возврат денежных средств должен быть осуществлен на основании предоставленного Участником Долевого строительства заявления с указанием банковских реквизитов и ИНН, до государственной регистрации права собственности на Объект Участником долевого строительства, и не позднее 10 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Объекта.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение общей площади помещения по результатам кадастровых работ к проектной площади объекта долевого строительства в сторону увеличения или уменьшения до 1,0 кв.м, не влечет изменения цены Договора.

3.7. Стороны определили, что допустимым изменением общей площади Объекта является изменение в размере 5% (пять процентов) и менее от общей площади (площади) Объекта, указанной в пункте 2.3 Договора. Изменение общей площади Объекта в указанных в настоящем пункте пределах не дает право Участнику долевого строительства требовать расторжения Договора в судебном порядке на основании п. 2 ч. 1.1. ст. 9 Закона 214-ФЗ.

3.8. Ввиду того, что эксплуатацию построенного Многоквартирного дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, Участник долевого строительства обязуется производить оплату коммунальных платежей на счет Застройщика.

3.9. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной регистрацией Договора, уступкой права требования по Договору, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект, получение технической и иной документацией производится за счет Участника долевого строительства.

3.9. В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией, условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются вознаграждением Застройщика.

## **4. Права и обязанности сторон.**

### **4.1. Застройщик обязуется:**

4.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а также для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект и неразрывно с ним связанного права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.2. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства, введения Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, пригодным для использования по назначению, путем подписания передаточного акта в сроки, предусмотренные настоящим Договором, при условии полной оплаты Участником долевого строительства, установленной п. 3.1. Договора.

4.1.4. В случае если строительство (создание) Многоквартирного 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 срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Отсутствие ответа от Участника долевого строительства в указанный срок является его согласием с изменением указанного срока. В этом случае, оформление дополнительного соглашения об изменении срока строительства не требуется.

4.1.5. Письменно, не менее, чем за один месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

#### **4.2. Застройщик вправе:**

4.2.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением отказа в связи с существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования) Застройщик, по истечении 30 (тридцать) календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.2.2. В случае досрочной передачи Объекта долевого строительства при направлении Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче за 45 (сорок пять) и более календарных дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства, установленного настоящим Договором, при уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный указанным сообщением срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением отказа в связи с существенными нарушениями требований к качеству Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования) Застройщик вправе по истечении 2 (двух) месяцев с даты направления Застройщиком Участнику долевого строительства указанного сообщения о

готовности к передаче Объекта долевого строительства к передаче, составить односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства.

Односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения о завершении строительства Объекта и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения (в том числе, в связи с истечением срока хранения, неявкой Участника долевого строительства за получением корреспонденции в отделение почтовой связи и т.п.) или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному в разделе 12 настоящего Договора почтовому адресу.

4.2.3 Вносить изменения и дополнения в проект строительства (проектную документацию) Объекта долевого строительства, без письменного согласия Участника долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, если такие изменения не затрагивают конструктивные (несущие) характеристики Объекта долевого строительства и/или многоквартирного дома, в состав которого входит Объект.

#### **4.3. Участник долевого строительства обязуется:**

4.3.1. Своевременно, в срок, предусмотренный пунктом 3.3 настоящего Договора, внести денежные средства, предусмотренные пунктом 3.1 настоящего Договора, на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, ознакомиться с изменениями в проектной декларации в течение срока действия настоящего Договора.

4.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение 7 (семь) календарных дней с даты, указанной Застройщиком в сообщении о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.3.3. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведение внутриквартирных перегородок, изменение разводки инженерных коммуникаций, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остекление лоджий, демонтировать датчики противопожарной сигнализации, иное оборудование и крепления, установленные Застройщиком, и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (в том числе установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания). В случае нарушения Участником долевого строительства настоящего пункта Застройщик не несет ответственности за нарушение срока ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 20 % от цены настоящего Договора, а также возместить все убытки, связанные с нарушением Застройщиком срока получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и/или срока передачи объектов долевого строительства, расположенных в нем (включая, но не ограничиваясь, убытки, связанные с выплатой участникам долевого строительства неустойки (пени) в соответствии с Федеральным законом 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 течение 5 (пяти) рабочих дней с даты соответствующего письменного требования Застройщика.

4.3.4. Произвести доплату цены Договора в случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства в соответствии с пунктом 3.6. настоящего Договора.

4.3.5. Нести расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического паспорта, сведений из Единого государственного реестра недвижимости, оплату государственной пошлины.

#### **4.4. Участник долевого строительства вправе:**

4.4.1. Получать информацию от Застройщика о ходе выполнения работ по Договору.

4.1.2. После внесения 100% суммы, составляющей стоимость Объекта и подписания Акта приема-передачи Объекта производить в нем отделочные работы.

4.1.3. Производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта только после государственной регистрации права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.2. Участник долевого строительства имеет право уступать свои права и обязанности по Договору третьим лицам при соблюдении условий, установленных разделом 9 Договора.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.6. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.7. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевному участию в строительстве дома иных участников.

4.8. Участник долевого строительства осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного дома энергоресурсами, водоснабжением, канализацией и т.д. в связи с чем выражает свое согласие на производство, в случае необходимости, кадастровых работ по разделу/выделу земельного участка указанного в п 1.3. Договора, для обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры (благоустройства в виде проездов, дорог и т.д.)

Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Многоквартирного дома, а также сооружений их обслуживающих (в том числе, но не ограничиваясь: котельных, трансформаторных подстанции и т.п.) на баланс ресурсоснабжающих организаций и/или специализированных хозяйственных обществ.

4.9. Участник долевого строительства согласен с тем, что Объект долевого строительства включен в единый комплекс жилищного комплекса «Южный парк» и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкций (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

## **5. Ответственность сторон.**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

## 6. Гарантии качества.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, расположенного в Доме.

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

## 7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию – **0 (ноль) квартал 2026 г.**

Срок передачи участникам объекта долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию, **но не позднее «\_\_» \_\_\_\_\_ 2027 г.**

7.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

7.4. Застройщик вправе досрочно передать Объект, уведомив Участника долевого строительства не менее, чем за 1 (один) месяц дней об этом, а Участник долевого строительства в этом случае обязан досрочно принять Объект долевого строительства.

7.5. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства или иному документу о передаче (в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства) Участник долевого строительства несет бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов в отношении Квартиры и общего имущества Объекта пропорционально доле Участника долевого строительства в общем имуществе), а также риск случайной гибели и случайного повреждения Объекта долевого строительства и находящегося в нем имущества и общего имущества Многоквартирного дома.

7.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под Многоквартирным домом соразмерно площади Объекта долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется.

## 8. Односторонний отказ от исполнения Договора .

8.1. Участник долевого строительства и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, при отсутствии виновных действий Застройщика, уплаченные Участником долевого строительства денежные средства в счет оплаты цены Договора, возвращаются с удержанием суммы фактически понесенных Застройщиком расходов, указанных в пункте 3.1. настоящего Договора, связанных с исполнением обязательств по данному Договору, в размере 10 % от уплаченной Участником долевого строительства суммы (но не менее 500 000 (пятьсот тысяч) рублей) в течение 90 (девяноста) дней со дня заключения соглашения о расторжении.

8.3. В случае расторжения настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии виновных действий Застройщика и при отсутствии оплаты со стороны Участника долевого строительства по Договору, либо при наличии оплаты менее 500 000 (пятьсот тысяч) рублей, Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику 500 000 (пятьсот тысяч) рублей в счет компенсации упущенной выгоды Застройщика в течение периода, когда Объект (права требования на Объект) по настоящему Договору не участвовали в гражданском обороте в связи с его резервированием за Участником долевого строительства, что привело к потере потенциальных приобретателей данного Объекта (прав требования на Объект). Данная сумма компенсации не является, ни штрафом, ни неустойкой и снижению не подлежит. При расторжении настоящего Договора условия пунктов 8.2, 8.3. настоящего Договора сохраняют свою силу до полного исполнения Участником долевого строительства своих обязательств.

## **9. Уступка прав требований по Договору .**

9.1. Участник долевого строительства вправе передать свои права и обязанности по Договору третьим лицам с письменного согласия Застройщика и только после уплаты им цены Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта (в предусмотренных случаях одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства).

9.2. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав Участник долевого строительства обязуется передать Застройщику оригинал Договора уступки и копию паспорта нового участника долевого строительства, а также сообщить номер контактного телефона, адрес электронной почты нового участника долевого строительства, фактический адрес проживания (если он отличается от адреса регистрации по месту жительства). В срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки прав Участник долевого строительства и новый участник долевого строительства обязуются явиться в уполномоченный банк для внесения изменений о новом участнике долевого строительства в Договор на открытие счета эскроу.

9.3. В случае, если Участник долевого строительства уступил свои права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу в отсутствие письменного согласия Застройщика, и/или нарушил обязательства и/или сроки их исполнения, предусмотренные пунктом 9.2. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 500 000 (пятьсот тысяч) рублей.

## **10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## **11. Заключительные положения.**

11.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются нормами действующего законодательства Российской Федерации. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Все уведомления являются надлежащими, если они совершены в письменном виде. Обо всех изменениях в платежных, почтовых, паспортных и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 дней известить друг друга.

Стороны пришли к соглашению о том, что сообщения/уведомления в рамках настоящего Договора, в том числе уведомления об устранении замечаний и о необходимости приемки Объекта долевого строительства, могут быть направлены Застройщиком Участнику долевого строительства посредством электронной почты, а также посредством отправки смс-сообщений на номер телефона Участника долевого строительства, указанный в разделе 12 настоящего Договора. При этом риск неполучения/несвоевременного ознакомления с указанным уведомлением/сообщением лежит на Участнике долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению о возможности использования Застройщиком в уведомлениях, сообщениях, письмах и т.п. документах, направляемых Участнику долевого строительства в соответствии с настоящим Договором или в связи с его исполнением факсимильного воспроизведения подписи уполномоченного лица, действующего от имени Застройщика, и признают равную юридическую силу собственноручной подписи уполномоченного лица, действующего от имени Застройщика, и ее факсимильного воспроизведения.

11.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Дома и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многоквартирном доме и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется в соответствии с законодательством РФ.

Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов и других помещений Объекта долевого строительства может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта долевого строительства, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

11.4. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора, 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 Многоквартирного дома.

Характеристики земельного участка, указанные в пункте 1.3. 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 Многоквартирного дома.

Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и

/или после ввода Дома в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в пункте 1.3. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Домом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание 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 пункте 1.3. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в пункте 1.3. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в пункте 1.3. Договор, 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 пунктом 4 статьи 11.2. Земельного Кодекса РФ. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в пункте 1.3. 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 пункте 1.3. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Многоквартирный дом, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение вида разрешенного использования вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, в котором расположен Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Дом, 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.

11.5. 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 предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 30-ти календарных дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, спор передается на разрешение в **Октябрьский (Приморский, Геленджикский) суд?**

11.6. Настоящий Договор составлен в \_\_\_\_ экземплярах: по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.7. Подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства даёт Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор,

систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи персональных данных без дополнительного письменного согласия Дольщика государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

11.8. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1. План и расположение Объекта долевого строительства.
- Приложение №2. Техническое описание Объекта долевого строительства.

## 12. Адреса, платежные реквизиты и подписи Сторон

### **Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Специализированный застройщик «НСК-Групп»**

*(ООО «Специализированный застройщик «НСК-Групп»)*

ОГРН 1192375058083, ИНН 2315213302, КПП: 231501001

Банковские реквизиты:

Краснодарские отделение №8619 ВСП №8619/0200 ПАО Сбербанк

БИК банка 040349602

Корр. счет 30101810100000000602

Расчетный счет 40702810330000035745

Юридический адрес: 353993, Краснодарский край,

город Новороссийск, село Мысхако, улица Ленина, дом 35

Генеральный директор \_\_\_\_\_ Д.С. Донских

### **Участник долевого строительства:**

Телефон: 8 (000) 000-88-82

\_\_\_\_\_  
И.И. Иванов

**План и расположение Объекта долевого строительства**

План Объекта долевого строительства отражает его расположение на этаже Многоквартирного дома. Расположение и конфигурация дверных и оконных проемов, инженерного и иного оборудования и их размеры, направление открывания окон и дверей, а также количество, применяемые материалы и оборудование указаны ориентировочно и могут быть изменены Застройщиком при выполнении строительных работ в соответствии с проектной документацией на строительство Дома.

В случае наличия на данном плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт, лестниц, мусоропроводов и прочего, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указанных объектов.

С расположением Объекта долевого строительства Участник долевого строительства ознакомлен и согласен.

<b>Застройщик:</b> ООО «Специализированный застройщик «НСК-Групп»	<b>Участник долевого строительства:</b>
Генеральный директор <span style="float: right;">Д.С. Донских</span>	И.И.Иванов

## **Техническое описание Объекта долевого строительства**

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

- входная техническая (временная) дверь, межкомнатные двери устанавливаются Дольщиком самостоятельно,
- окна и балконные двери из ПВХ, балкон/лоджия с остеклением,
- утепление наружных ограждающих стен балкона/лоджии,
- выравнивание стен отделочной смесью (кроме санузлов),
- выравнивание пола цементно-песчаной смесью,
- потолки монолитные железобетонные,
- межквартирные железобетонные перегородки и/или перегородки из легкогобетонных блоков толщиной 200 мм,
- межкомнатные перегородки из легкогобетонных блоков толщиной 80 мм,
- монтаж системы отопления: ввод в квартиру от этажного коллекторного щита горизонтальной разводки труб в конструкции пола с установленными радиаторами на стенах в жилых комнатах и кухне, теплосчетчики устанавливаются в этажном коллекторном шкафу;
- устройство системы естественной вентиляции (без вентиляционных решеток),
- монтаж системы водоснабжения: ввод в квартиру от этажного щита водоснабжения горизонтальной разводки труб в конструкции пола с запорной арматурой в сан/узлах (шаровыми кранами), с установкой водомера в этажном коллекторном шкафу, без внутриквартирной разводки, (шкаф первичного пожаротушения Дольщиком устанавливаются самостоятельно),
- монтаж системы канализации: стояки с точкой подключения,
- монтаж системы электроснабжения: прокладка электропроводов от этажного электрощита к квартирному электрощиту, с разводкой по квартире согласно проекту, без установки конечных приборов,
- устройство слаботочных систем: интернет и эфирное ТВ - ввод в квартиру от этажного щита.