

# Договор № долевого участия в строительстве жилого дома (в части жилого помещения - квартиры № )

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, 00.00.0000 года рождения, паспорт гр. РФ 00 00 000000 выдан 00.00.0000 года Отделением в Приморском округе гор. Новороссийска отдела УФМС России по Краснодарскому краю в гор. Новороссийске, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу: Краснодарский край, г. Новороссийск, с. Мысхако, 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 с кадастровым номером 23:47:0118055:15262, площадью 24184 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный район и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 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» (далее – «Закон о долевом строительстве») для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**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-2», 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, входящий в состав Жилого комплекса «Южный парк-2», с кадастровым номером: 23:47:0118055:15262, площадью 24184 кв. м., адрес: Краснодарский край, г. Новороссийск, Южный район. Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка с использованием кредитных средств от 27.09.2023 г., что подтверждается записью в ЕГРН №23:43:0118055:15262-23/261/2023-21 от 13.10.2023г.

Участник долевого строительства уведомлен, что имущественные права на строящиеся площади объекта «Многоэтажный жилой дом» переданы в залог ПАО Сбербанк на основании Договора купли-продажи земельного участка с использованием кредитных средств от 27.09.2023 г., что подтверждается записью в ЕГРН №23:43:0118055:15262-23/261/2023-22 от 13.10.2023г., предоставленного ПАО Сбербанк «Застройщику» на строительство (создание) «Многоэтажного жилого дома».

- Земельный участок, указанный в п.1.3. настоящего Договора 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-2», строительство которого ведет Застройщик на земельном участке.

**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: <https://xn----7sbhnpheqmen4ktb.xn--plai/>, 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 0,5.

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

## **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 № 23-47-1026-2023, выданного 18.05.2023 года, Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования город Новороссийск, на земельном участке с кадастровым номером 23:47:0118055:15262, 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** – жилое/нежилое помещение (далее – «Помещение», «Квартира»), обладающее следующими характеристиками:

Корпус	Секция №	Квартира проектный №	Кол-во комнат	Этаж	Общая проектная площадь квартиры, кв. м. (без учета балкона)

2.4. Стоимость одного квадратного метра Помещения определяется путем деления Цены договора, указанной в п. 3.1., на Общую проектную площадь Помещения, указанную в п. 1.7 настоящего договора.

2.5. Наличие элементов внутренней отделки и элементов комплектации указаны в проектной декларации, размещенной в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://xn----7sbhnphcseqmen4ktb.xn--p1ai/>.

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.

Параметры Помещения (квартиры) подлежат уточнению после ввода дома в эксплуатацию по данным технического плана и указываются в Акте приема-передачи.

После присвоения почтового адреса дома номер Помещения (квартиры) может измениться.

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

**3.1.** Цена настоящего договора составляет **5 400 000 (Пять миллионов четыреста тысяч) рублей 00 копеек.**

Стоимость одного квадратного метра Помещения определяется путем деления Цены договора, указанной в п. 3.1., на Общую проектную площадь Помещения, указанную в п. 1.7 настоящего договора.

**3.2.** Стоимость строительства, указанная в п. 3.1. определяется в соответствии со статьей 5 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. и включает в себя сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство Помещения и денежные средства на оплату услуг Застройщика. Стоимость услуг Застройщика **НДС не облагается**, является его доходом и определяется согласно расчету, утверждаемому Застройщиком. Факт оказания данной услуги подтверждается Актом приема-передачи Квартиры.

**3.3.** Участник долевого строительства производит оплату за счет собственных денежных средств, в размере, указанном в п. 3.1 Договора, в следующем порядке и в следующие сроки:

- сумма в размере **Денежная сумма в размере () рубля 00 копеек** за счет собственных средств,

Расчеты между сторонами производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте).

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 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



использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

На основании ст. 77.2 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 требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

На основании ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» указанная в настоящем договоре квартира будет находиться в залоге в силу закона у Банка с момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на квартиру и государственной регистрации ипотеки в пользу Банка в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору.

Залогодержателем по данному залогу является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

Полная либо частичная уступка Участником долевого строительства своих прав и/или обязанностей по настоящему Договору третьим лицам допускается только при условии письменного согласия Застройщика и Банка.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Сторона, намеренная расторгнуть настоящий договор, обязана письменно уведомить об этом другую сторону и Банк в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Возврат денежных средств Участнику долевого строительства осуществляется путем перечисления их на счет Участника, открытый в Банке, соответствующий текущему счету, указанному в Кредитном договоре, с согласованием сроков перечисления денежных средств до даты их фактического перечисления.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве Объекта недвижимости производятся с использованием счета эскроу, открытого на имя депонента (участника долевого строительства) в уполномоченном банке (эскроу-агенте), на который предусмотрено перечисление денежных средств с номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, бенефициаром по которому является участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательством порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, на счет эскроу, открытый на имя депонента (участника долевого строительства).

**3.10.** Если общая площадь Помещения 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 Помещения 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 Помещение Участником долевого строительства, и не позднее 10 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.

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.

**3.11.** В цену настоящего Договора не включены расходы, связанные с оформлением права собственности на Помещение, включая пошлины за государственную регистрацию настоящего договора, расходы по содержанию, текущему, капитальному ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расходы на коммунальные услуги и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией Многоквартирного дома.

**3.12.** 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.

#### **4. Права и обязанности сторон.**

##### **4.1. Участник долевого строительства имеет право:**

- 4.1.1.** На получение информации от Застройщика о ходе выполнения работ по Договору.
- 4.1.2.** После внесения 100% суммы, составляющей стоимость Помещения и подписания Акта приема-передачи Помещения производить в ней отделочные работы.
- 4.1.3.** Производить перепланировку и техническое переоборудование Помещения только после государственной регистрации права собственности на Помещение в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 4.1.4.** Утверждение проекта перепланировки Помещения в уполномоченных организациях и переоформление документов в компетентных службах осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно.
- 4.1.5.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3-х календарных дней с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

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

- 4.2.1.** Перечислять денежные средства, указанные в п. 3.1. Договора, в установленные Договором сроки, с указанием назначения платежа и реквизитов Договора (номер и дата).
- 4.2.2.** Принять от Застройщика указанное в п. 2.3. Договора Помещение в порядке, предусмотренном в п. 6.5 Договора.
- 4.2.3.** Нести затраты по содержанию и эксплуатации Помещения с момента подписания Акта приема-передачи, а в случае уклонения от подписания акта приема-передачи – по

- истечении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности передать Помещение в соответствии с п. 6.5 Договора.
- 4.2.4. Уведомлять Застройщика об изменении своего адреса, телефонов, паспортных данных в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента такого изменения. Риски неблагоприятных последствий, связанных с невыполнением Участником долевого строительства условий настоящего пункта, возлагаются в полном объеме на Участника долевого строительства.
  - 4.2.5. Приступить к приемке Помещения по акту приема-передачи в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика о готовности передать Помещение в соответствии с п. 6.5 Договора.
  - 4.2.6. Зарегистрировать право собственности на Помещение в течение 30 рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения.
  - 4.2.7. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий города Новороссийск.
  - 4.2.8. С момента ввода дома в эксплуатацию в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ, и до приемки Объекта долевого строительства, производить Застройщику компенсацию его затрат, понесенных им по эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь, тепло-, электроэнергии, услуг обслуживающих компаний и управляющей компании.
  - 4.2.9. Обязуется до ввода дома в эксплуатацию не производить перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, остеклением лоджий, убирать датчики противопожарной сигнализации и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в Объекте долевого строительства и самих Многоквартирных домах 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 задержку сдачи Объекта по Акту законченного строительством Дома, а также Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 20% от цены договора.
  - 4.2.10. Участник долевого строительства согласен с тем, что Объект долевого строительства включен в единый комплекс жилищного комплекса и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.
  - 4.2.11. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.
- 4.3. Застройщик имеет право:**
- 4.3.1. Самостоятельно выбирать партнеров (строительные фирмы и иные предприятия) для проведения строительных, монтажных и иных работ по Договору.
  - 4.3.2. Привлекать и использовать заемные, кредитные денежные средства.
- 4.4. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**
- 4.4.1. За счет собственных средств, средств участников долевого строительства и других привлеченных средств обеспечить возведение Объекта долевого участия, в точном соответствии с проектной документацией в установленные графиком строительства сроки и сдать объект долевого участия в эксплуатацию.
  - 4.4.2. Застройщик после завершения строительства и принятия Многоквартирного дома в эксплуатацию обязан направить Участнику долевого строительства письменное или СМС сообщение, содержащее:

- уведомление о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Помещения к передаче;

- срок начала передачи и принятия Помещения;

- предупреждение Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства;

- сведения об общей и жилой площади Помещения (квартиры) в соответствии с данными технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам кадастровых работ и сумме доплаты (сумме подлежащей возврату) в соответствии с п. 3.10 настоящего Договора.

**4.4.3.** Представлять интересы Участника долевого строительства, вытекающие из настоящего договора, перед подрядчиком (подрядчиками) и соответствующими государственными и муниципальными органами и организациями.

**4.4.4.** Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на исключительную компетенцию Застройщика в вопросах ведения, финансирования и окончания строительства.

**4.4.5.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, если это не ухудшает качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

## **5. Гарантии качества.**

**5.1.** Застройщик обязуется осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических регламентов и проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, обеспечить ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Помещения, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 2.3 настоящего Договора.

**5.2.** Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения, составляет 3 (три) года со дня подписания Акта приема-передачи Помещения.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Помещения или входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения или входящих в ее 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) Помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленными Участнику долевого строительства рекомендаций по эксплуатации Помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения, входящих в ее состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5.3.** Стороны определили, что в случае несогласия Участника долевого строительства с выводами Застройщика по вопросу выявленных недостатков Помещения, надлежащим доказательством выявленных недостатков и причин их появления могут служить заключения профессиональных экспертных учреждений.

**5.4.** Гарантийный срок материалов, оборудования и комплектующих предметов Помещения, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку, установленному изготовителем.

**5.5.** Под существенным нарушением требований о качестве Помещения, понимается следующее:

- непригодность жилого помещения в целом, либо каких-либо из его комнат для постоянного проживания, что определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утверждённым Постановлением Правительства РФ № 47 от 28.01.2006 г., и иными законодательными актами.

**5.6.** Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ.

## **6. Сроки и порядок передачи объекта участнику долевого строительства.**

**6.1.** После ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и уплаты Участником долевого строительства цены договора, указанной в п. 3.1. Договора, Помещение, указанное в п. 2.3. Договора, подлежит передаче Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи для дальнейшей государственной регистрации права собственности на Помещение.

**6.2.** Ориентировочный срок ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию до – **18.12.2026 г.** Срок передачи участникам объекта долевого строительства в течение 5 (пяти) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию, **но не позднее «18» мая 2027 г.).**

Срок строительства и получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию может быть изменен. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Отсутствие ответа расценивается Сторонами как согласие на изменение соответствующих условий Договора.

**6.3.** Срок передачи Помещения Участнику долевого строительства составляет не позднее 3-х месяцев с даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и окончания строительства.

**6.4.** Застройщик вправе передать Помещение ранее срока, установленного в п. 6.2 Договора, но не ранее даты получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

**6.5.** Передача Помещения Участнику долевого строительства осуществляется в следующем порядке:

а) Стороны пришли к соглашению, что Застройщик самостоятельно определяет дату (любой день по своему усмотрению в течение указанного периода) направления Дольщику уведомления о готовности Объекта строительства к передаче. Застройщик письменно до наступления срока передачи помещения, указанного в пп. 6.2, 6.3 Договора, заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо путем направления СМС-сообщения на номер Участника долевого строительства, сообщает о завершении строительства Многоквартирного дома, готовности Помещения к передаче и необходимости принятия Помещения в порядке и сроки, установленном настоящим Договором.

б) Участник долевого строительства, получивший указанное в подп. «а» п. 6.5 Договора сообщение от Застройщика обязан произвести расчеты с Застройщиком в соответствии с п.3.5 Договора и приступить к принятию Помещения в порядке, установленном пп. «в» п. 6.5 Договора.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по осуществлению расчетов с Застройщиком в соответствии с разделом 3 Договора Застройщик в одностороннем порядке вправе приостановить передачу Помещения Участнику долевого строительства до момента надлежащего исполнения Участником долевого строительства указанных обязательств. Отказ от передачи Помещения Участнику долевого строительства в указанном случае не будет считаться Сторонами нарушением или просрочкой исполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения.

в) Участник долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения сообщения, указанного в пп. «а» п. 6.5 Договора осуществляет, совместно с представителем Застройщика, осмотр Помещения на предмет соответствия его параметрам, указанным в п. 2.3. настоящего Договора. При наличии замечаний относительно соответствия Помещения параметрам установленным настоящим Договором Сторонами в тот же день составляется и подписывается Дефектный акт, в котором отражаются замечания Участника долевого строительства, комментарии Застройщика, а также сроки устранения выявленных дефектов.

В случае явной необоснованности замечаний Участника долевого строительства относительно соответствия Помещения параметрам установленным настоящим Договором, на Участника долевого строительства возлагаются все расходы связанные с проверкой указанных замечаний, в том числе, расходы связанные с привлечением специалистов для целей проверки соответствующих замечаний, а также все судебные расходы связанные с разрешением соответствующего спора в суде (в том числе расходы на оплату госпошлины, расходы связанные с оплатой юридических услуг, привлекаемых специалистов, расходы, связанные с проведением экспертизы и иные расходы).

г) В случае отсутствия замечаний к качеству передаваемого Помещения, а также в случае неявки Участника долевого строительства для осмотра помещения, Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи Помещения в течение 3 (трех) рабочих дней с даты установленной для осмотра Помещения.

Подписанием Акта приема-передачи Помещения подтверждается также передача доли в общем имуществе в Многоквартирном доме.

**6.6.** С момента передачи Помещения обязанность по охране, оплате за содержание объекта (в том числе по расходам, связанным с эксплуатацией и техническим обслуживанием

общего имущества пропорционально своей доли), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

**6.7.** В случае неявки Участника долевого строительства для приема объекта или немотивированного отказа от подписания Акта в указанный срок, объект считается переданным Участнику долевого строительства, а Застройщик – исполнившим свои обязательства по Договору. Застройщик составляет односторонний Акт о передаче Помещения Участнику долевого строительства. При этом риск случайной гибели Помещения переходит к Участнику долевого строительства с даты составления одностороннего Акта о передаче Помещения.

**6.8.** Общая площадь Помещения определяется исходя из сведений технического плана Многоквартирного дома, подготовленного по результатам кадастровых работ (далее – технический план Многоквартирного дома), и указывается Застройщиком в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с пп. 4.4.2, 6.5 Договора, и Акте приема-передачи Помещения. Подписание дополнительного соглашения между Сторонами об изменении общей площади Помещения не требуется.

**6.9.** Право собственности Участника долевого строительства на Помещение возникает с момента государственной регистрации права в порядке, установленном законодательством РФ.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

## **7. Ответственность сторон.**

**7.1.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых в данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора. К форс-мажорным обстоятельствам относятся: стихийные бедствия, войны, блокады, забастовки, изменение законодательства РФ, запреты органов власти, другие чрезвычайные обстоятельства, препятствующие исполнению сторонами своих обязательств. Наступление форс-мажорных обстоятельств приостанавливает исполнение сторонами обязательств по договору на период действия данных обстоятельств и устранения их последствий. Если обстоятельства непреодолимой силы продлятся более трех месяцев, стороны обязаны принять решение о дальнейшем действии или прекращении договора.

**7.3.** В случае просрочки выплат, предусмотренных пп. 3.4, 3.5 Договора, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

**7.4.** В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (с изменениями и дополнениями), за нарушение сроков передачи Помещения, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пеню в размере 1/600 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

**7.5.** Оплата штрафных санкций не освобождает Стороны от исполнения принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

## **8. Эксплуатация введенного объекта.**

**8.1.** Общим имуществом в Многоквартирном доме являются входящие в состав указанного Многоквартирного дома помещения, не являющиеся частями жилых (квартир) 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 (технические подвалы), 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, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**8.2.** У Участника долевого строительства после подписания Акта приема-передачи Помещения возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на его Помещение.

При переходе права собственности на здание (помещение) к нескольким собственникам порядок пользования общим имуществом определяется с учетом долей в праве собственности на здание, помещение.

**8.3.** Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных действующим законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

**8.4.** Доля Участника долевого строительства (собственника помещения в многоквартирном доме) в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна доле принадлежащего ему помещения, измеренных в квадратных метрах.

**8.5.** В целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом в многоквартирном доме, а также для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и обеспечению эксплуатации комплекса, распределения между собственниками помещений в многоквартирном доме обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества после получения Застройщиком Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию собственники помещений обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников недвижимости;
- управление управляющей организацией.

**8.6.** Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## **9. Прекращение Договора.**

**9.1.** Участник долевого строительства вправе отказаться от исполнения настоящего договора в следующих случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, превышающий установленный договором срок передачи Помещения на два месяца;
- если Объект построен Застройщиком с отступлением от условий договора или требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Объекта;
- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

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

**9.3.** Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением указанных денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения данного срока, зачисляет денежные средства и проценты в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

**9.4.** Застройщик вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

- неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

- в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

**9.5.** В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик в течение 10 рабочих дней со дня прекращения договора возвращает Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные последним в счет цены Договора. Если Участник долевого строительства в течение указанных 10 рабочих дней не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных в счет цены договора, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем по истечении 10 рабочих дней после расторжения договора, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщает Участнику долевого строительства.

**9.6.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Данное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**9.7.** В случае расторжения Договора денежные средства перечисляются Участнику долевого строительства по следующим реквизитам: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва. Адрес: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19. Почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
Корреспондентский счет: № \_\_\_\_\_ ИНН \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_ № СЧЕТА \_\_\_\_\_.

**9.8.** Определенный настоящим Договором порядок расторжения Договора соответствует требованиям Федерального законодательства. В случае изменения Федерального законодательства, применению подлежат положения, установленные Федеральным законодательством в редакции, действующей на момент исполнения обязательства.

## **10. Особые условия.**

**10.1.** Участник долевого строительства не вправе производить изменения планировки Объекта долевого строительства и фасада дома, замены конструкций и назначения помещений до ввода дома в эксплуатацию.

**10.2.** Застройщик без доверенности ведет общие дела по строительству дома и совершает все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

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

**10.4.** В случае если по окончании строительства дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

**10.5.** Все уведомления Участнику долевого строительства, в связи с исполнением настоящего договора, Застройщик направляют заказным письмом в адрес Участника долевого строительства указанный в настоящем Договоре либо вручает лично Участнику долевого

строительства под роспись. Любая из сторон, изменившая в период действия настоящего договора почтовые реквизиты, обязана сообщить новые почтовые реквизиты другой стороне в письменном виде.

**10.6.** Финансовые условия настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

**10.7.** Настоящий договор считается заключенным с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

**10.8.** Государственная регистрация настоящего договора участия в долевом строительстве, договоров уступки прав по настоящему договору участия в долевом строительстве, соглашений об изменении или расторжении настоящего договора и права собственности на переданный объект производится Участником долевого строительства самостоятельно, своими силами и за свой счет.

## **11. Разрешение споров.**

**11.1.** Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного Договора, будут разрешаться путем прямых переговоров на основе действующего законодательства.

**11.2.** Если стороны не разрешат возникший между ними спор путем прямых переговоров спор для его разрешения передается в суд по месту нахождения Застройщика.

## **12. Заключительные положения.**

**12.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до выполнения сторонами своих обязательств или прекращения по иным основаниям, указанным в разделе 10 настоящего договора. Данный договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

**12.2.** Все изменения и дополнения к настоящему договору считаются действительными, если оформлены в письменной виде и подписаны обеими Сторонами. Все изменения и дополнения к настоящему договору являются неотъемлемой частью настоящего договора.

**12.3.** Участник долевого строительства, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», дает свое согласие на обработку своих персональных данных.

**12.4.** Участник долевого строительства дает свое согласие на объединение, перераспределение, раздел и выдел из земельного участка, на котором ведётся строительство Объекта долевого строительства, других (другого) земельных участков, частей земельных участков под строящийся Объект долевого строительства и иные объекты недвижимости (жилые дома, автостоянки), под объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, строящиеся на земельном участке и не относящиеся к общему имуществу Объекта долевого строительства, и/или в целях ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию (отдельных этапов и очередей строительства), и на последующую государственную регистрацию права собственности Застройщика на образуемые (измененные) земельные участки, с соблюдением при таком формировании норм градостроительного законодательства в отношении Объекта долевого строительства.

**12.5.** Договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника строительства.

**12.6.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

12.7. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

1. **Приложение №1.** поэтажный план
2. **Приложение №2.** Техническое описание Объекта долевого строительства.

### 13. 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 40702810130000074919

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.