

**ДОГОВОР  
ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Смоленск

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «СтройАкадемия» (ООО СЗ «СтройАкадемия»), в лице директора Корневой Елены Михайловны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны и \_\_\_\_\_ далее по тексту «Участник долевого строительства», заключили настоящий договор на долевое участие в строительстве, приняв при этом следующие условия:

**I. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ТЕРМИНЫ.**

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. Застройщик – хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. Участник долевого строительства – физическое или юридическое лицо, которое обязуется в соответствии с настоящим договором уплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

1.3. Стороны – Застройщик и Участник долевого строительства, заключившие настоящий Договор.

1.4. Многоквартирный дом – многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой строящийся с привлечением денежных средств Участников долевого строительства.

1.5. Объект долевого строительства – машино-место (т.е. предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственной кадастровом учете порядке) подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и входящее в состав указанного Многоквартирного дома.

1.6. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства, определенная в соответствии с

проектной документацией, без учета обмеров, произведенных кадастровым инженером.

1.7. Общая площадь Объекта долевого строительства – площадь Объекта долевого строительства в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.

1.8. Депонент – владелец счета-Участник долевого строительства, осуществляющий оплату Цены договора путем зачисления денежных средств на счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. « 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.

1.9. Счет эскроу – специальный счет, открываемый в уполномоченном Банке для учета и блокирования денежных средств владельца счета-Участника долевого строительства на период строительства Многоквартирного дома и последующей передачей Застройщику при исполнении им своих обязательств перед Участником долевого строительства.

1.10. Бенефициар – Застройщик, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и получивший в соответствии с Федеральным Законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. « Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» разрешение на строительство Многоквартирного дома.

1.11. Эскроу-агент – уполномоченный банк на открытие и обслуживание Счета эскроу на основании заявления Депонента на открытие счета и заключения договора счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных от Депонента в целях их перечисления Бенефициару при возникновении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу.

1.12. Оферта – предложение о заключении договора счета эскроу в ПАО Сбербанк России.

1.13. Оференты – Застройщик и Участник долевого строительства, выражающие намерение заключить договор счета эскроу в ПАО Сбербанк России.

1.14. Акцептант – эскроу-агент, принявший оферту и заключивший договор счета эскроу.

## **II. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Дохтурова (далее-

«Многоквартирный дом»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства-машино-место строительный номер-\_\_\_\_\_, условный номер ( в соответствии с проектной декларацией) - \_\_\_\_\_ (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в полном объеме и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

**Основные характеристики Многоквартирного дома:**

- вид: *Многоквартирный дом;*
- назначение: *жилое;*
- количество этажей:
- минимальное - *10;*
- максимальное – *12;*
- общая площадь: *19 141,01 кв.м.;*
- материалы наружных стен: *с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов ( кирпич, керамические камни, блоки и др.);*
- материалы поэтажных перекрытий: *монолитные железобетонные;*
- класс энергоэффективности: *A;*
- класс сейсмостойкости: *5 и менее баллов.*

**Основные характеристики Объекта долевого строительства:**

- план Объекта долевого строительства (*Приложение № 1 к настоящему договору, является его неотъемлемой частью*);
- назначение: *машино-место;*
- номер: \_\_\_\_\_;
- этаж \_ (\_\_\_\_\_);
- общая проектная площадь: \_\_, \_\_ кв. м.;

***Площади указаны в соответствии с проектом. После окончания строительства многоквартирного дома общая приведенная площадь Объекта долевого строительства будет установлена в соответствии с данными экспликации технического плана многоквартирного дома, изготовленного кадастровым инженером.***

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в готовности согласно Приложению № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Помещения общественного назначения (нежилые) в состав Объекта долевого строительства не входят, право собственности на такие помещения у Участника долевого строительства не возникает.

2.2. Застройщик обязуется передать указанный в пункте 2.1. Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту не позднее 01 февраля 2024 года. Застройщик вправе досрочно передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства.

2.3. После ввода дома в эксплуатацию, Застройщик передает в собственность Участника долевого строительства вышеуказанный Объект долевого строительства на основании данного Договора, Акта приема-передачи, Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2.4. Условием привлечения денежных средств Участника долевого строительства для строительства Многоквартирного дома является размещение денежных средств Участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.5. Обеспечение исполнения обязательств Застройщиком перед Участником долевого строительства и иными участниками долевого строительства Многоквартирного дома по Договору осуществляется залогом земельного участка, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, в состав которого будет входить Объект долевого строительства.

2.6. Строительство многоквартирного жилого дома с подземной автостоянкой по улице Дохтурова в городе Смоленске осуществляется Застройщиком на Земельном участке:

- с кадастровым номером 67:27:0020614:35, площадью 4 968 кв.м, находящийся по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Дохтурова, д.7А, д.11, д.7, д.9, вид разрешенного использования: для многоэтажной застройки, по документу: для многоэтажного жилищного строительства, принадлежащий Застройщику на основании Определения Арбитражного суда Смоленской области от 26 ноября 2020г. по делу № А62-10040/2017 о передаче Приобретателю имущества(имущественных прав) и обязательств Застройщика по правилам ст.ст. 201.15-1, 201.15-2 ФЗ от 26.10.2002г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Договора № ПЗ -11-12/20 от 15.12.2020г. передачи земельного участка с находящимися на нем неотделимыми улучшениями и обязательствами Застройщика ( в порядке ст.ст. 201.15-1, 201.15-2 ФЗ от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»);

В соответствии с:

- разрешением на строительство № 67-RU67302000-94-2013 (взамен ранее выданного разрешения на строительство от 01.08.2013г. № 67-RU67302000-94-2013), выдано 15.06.2021 года Администрацией города Смоленска на строительство объекта капитального строительства – жилого дома с подземной автостоянкой по улице Дохтурова в городе Смоленске.

- проектной декларацией, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства.

2.7. Дополнительно для целей благоустройства Застройщику предоставлен земельный участок с кадастровым номером 67:27:0020614:143, площадью 107 кв.м, находящийся по адресу: Смоленская область, город Смоленск, ул. Дохтурова, д.7А, д.11, д.7, д.9, вид разрешенного использования: для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: для целей, не связанных со строительством-благоустройства.

### **III. ЦЕНА ДОГОВОРА.**

3.1. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства по Договору (далее по тексту – Цена Договора), определен Сторонами из расчета \_\_\_\_\_ рублей за один квадратный метр проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанного в п.2.1. Договора и составляет сумму \_\_\_\_\_ рублей.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену Договора, указанную в п. 3.1. Договора в порядке, предусмотренном разделом IV Договора.

3.3. Стоимость Договора является окончательной и изменению не подлежит.

3.4. Стороны пришли к соглашению, что стоимость договора включает в себя компенсацию затрат, связанных со строительством Объекта долевого строительства, в том числе на погашение кредитов, займов и процентов по ним, полученных Застройщиком на строительство многоквартирного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства.

3.5. В стоимость Объекта долевого строительства не включены затраты Участника долевого строительства, связанные с оформлением права собственности на Объект долевого строительства.

### **IV. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

4.1. Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату Цены в следующем порядке:

4.1.1. 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 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: 8-800-200-57-03

Депонент: {Участник долевого строительства ФИО}

Бенефициар: ООО СЗ «СтройАкадемия».

Счет эскроу открывается Участником долевого строительства в Эскроу-агенте для учета и блокирования Эскроу-агентом денежных средств Участника долевого строительства, уплачиваемых в счет Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом Застройщику при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором в соответствии с 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».

4.1.2. Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5(пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, до «\_\_\_»\_\_\_\_\_.

4.1.3. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 01.02.2024 года, но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

4.1.4. Комиссионное вознаграждение банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается

4.1.5. Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, предоставленного Банку Застройщиком путем электронного документооборота;

- сведения о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

4.1.6. Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

4.1.7. Датой исполнения обязанности Участником долевого строительства по оплате Цены договора в полном объеме признается дата зачисления денежных средств в полном объеме на Счет эскроу.

4.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту): – оригинал/копию настоящего Договора, содержащего

оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.3. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

4.4. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

## **V. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ.**

5.1. Настоящим Стороны (оференты) выражают намерение (оферта) и предлагают Эскроу-агенту (акцептанту) заключить Договор счета эскроу (далее – «Договор счета эскроу») на условиях настоящего Договора и правил совершения операций по счетам эскроу в Банке.

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Участника долевого строительства) путем открытия банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Участника долевого строительства), который открывается не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Участника долевого строительства) простой копии настоящего Договора.

5.2. Бенефициар (Застройщик) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора направляет банку (Эскроу-агенту):

- оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.3. Депонент (Участник долевого строительства) поручает (предоставляет полномочия) Бенефициару (Застройщику) направить банку (Эскроу-агенту) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара (Застройщика) о заключении Договора счета эскроу, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке.

5.4. Бенефициар (Застройщик) извещается банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и банком (Эскроу-агентом),

не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

## **VI. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **6.1. Участник долевого строительства обязан:**

А) не препятствовать исполнению Застройщиком своих обязательств по данному договору.

Б) Участник долевого строительства обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом III настоящего Договора и принять Объект долевого строительства.

В случае уклонения Участника долевого строительства для приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в указанное в письменном уведомлении время Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, праве составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшем к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства имеет право отказаться от приемки Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в случае, несоответствия качества передаваемого Объекта долевого строительства условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению его качества, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования.

Перечень таких несоответствий фиксируется Сторонами в Акте осмотра.

При устранении указанных в Акте осмотра несоответствий передаваемого Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи в течение 5 дней после получения Участником долевого строительства извещения об их устранении.

Сообщение об устранении замечаний и о готовности Объекта долевого строительства к передаче по акту приема-передачи может быть направлено Участнику долевого строительства в любое время заказным письмом с уведомлением с описью вложения или вручено Участнику долевого строительства лично.

Стороны признают, что полученное Разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома удостоверяет соответствие законченного строительством Многоквартирного дома, предъявляемым к нему требованиям, подтверждает факт создания объекта недвижимости и,



соответственно, является доказательством соответствия Объекта долевого строительства строительным и санитарным нормам, а также проектной документации.

С момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства несет расходы по его содержанию и оплате коммунальных услуг по нему. Участник долевого строительства обязан оплатить коммунальные платежи за общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально своей доле с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства по действующим на момент платежа тарифам. Сумма указанных расходов не входит в сумму настоящего договора.

В) с момента приемки Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в эксплуатацию возложить на себя бремя его содержания, в том числе и риск случайной гибели.

Г) эксплуатировать Объект долевого строительства в соответствии с полученной инструкцией, Участник долевого строительства с момента приемки Объекта долевого строительства обязуется соблюдать требования инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

В случае несоблюдения Участником долевого строительства условий эксплуатации Объекта долевого строительства, указанных в данной инструкции, гарантии прекращаются.

Д) при изменении реквизитов Участник долевого строительства обязан в течение трех дней уведомить надлежащим образом об этом Застройщика. В случае невыполнения данного условия Застройщик не несет ответственности за предоставление информации о вводе дома в эксплуатацию.

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

– осуществлять контроль по исполнению Застройщиком принятых на себя обязательств по договору.

**6.3.** Передача прав и обязанностей Участника долевого строительства по настоящему договору третьему лицу не может осуществляться без получения письменного согласия Застройщика. Любые соглашения Участника долевого строительства о передаче своих прав и обязанностей по настоящему договору третьему лицу, заключенные без согласия Застройщика являются ничтожными в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

Третье лицо (Новый Участник долевого строительства) обязано в течении 3 (Трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору уведомить застройщика, путем предоставления копии зарегистрированного Договора уступки прав и обязанностей по данному Договору в адрес Застройщика.

#### **6.4. Застройщик обязан:**

– осуществить строительство в соответствии с проектом;  
– соблюдать требования к качеству выполняемых работ;  
– при возникновении объективных причин, вызвавших перенос срока ввода дома в эксплуатацию Застройщик вправе в одностороннем порядке

установить новый разумный срок ввода дома в эксплуатацию и не позднее, чем за два месяца до истечения срока, установленного настоящим договором направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи дома Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации;

– в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить Банку Эскроу-агенту скан – копию;

– при вводе дома в эксплуатацию и при условии полной оплаты Цены договора Участником долевого строительства, предоставить последнему зависящие от Застройщика документы, необходимые для регистрации его права на Объект долевого строительства;

- до заключения договора управления многоквартирным домом между Участником долевого строительства и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (Пункт 14 статьи 161 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

#### **6.5. Застройщик вправе:**

– расторгнуть договор участия в долевом строительстве при невыполнении обязательств участником долевого строительства, предусмотренных ч.ч.4,5 ст. 5, ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **VII. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

7.1. Застройщик удостоверяет, что обладает правом распоряжаться указанным в настоящем договоре недвижимым имуществом, что указанный в пункте 1.1. Объект долевого строительства никому не продан, не заложен, под арестом не состоит, судебных споров о нем не имеется, свободен от прав третьих лиц.

7.2. В случае выполнения самим Участником долевого строительства или с привлечением третьих лиц работ по перепланировке, переоборудованию и т.д., после ввода дома в эксплуатацию и приемки помещения Участником долевого строительства по акту, Застройщик не несет ответственности за выявленные после этого нарушения, дефекты, отступления от СНИП препятствующие нормальной эксплуатации Объекта долевого строительства.

Нанесенный такими действиями владельцам соседних Объектов долевого строительства и помещений материальный ущерб оплачивает виновная сторона (Участник долевого строительства).

7.3. Гарантийный срок, в течение которого могут быть предъявлены претензии по качеству Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, при условии соблюдения Участником долевого строительства правил и норм эксплуатации. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

7.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.5. В случае, если в соответствии с Договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати

месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.7. В случае нарушения Участником долевого строительства сроков приема квартиры по причинам, являющимся основанием применения статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации к Участнику долевого строительства, последний по истечению срока возмещает Застройщику фактические расходы по охране и содержанию Объекта долевого строительства, исходя из данных бухгалтерского учета Застройщика.

7.8. В своих взаимоотношениях стороны стремятся избегать противоречий и конфликтов, а в случае их возникновения - разрешать их на основании взаимного согласия. Если согласие не достигнуто, противоречия разрешаются в соответствии с законодательством РФ. Претензионный порядок урегулирования споров является обязательным для сторон. Иной порядок подачи и рассмотрения претензий Сторонами не предусмотрен.

7.9. Условия договора разъяснены в полном объеме, Участник долевого строительства ознакомлен с проектом, проектной декларацией, с договором и полученной информацией согласен.

7.10. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах, один из которых – для Участника долевого строительства, два – для Застройщика, один – для Управления Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области.

## **VIII. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН.**

**Застройщик:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
«СтройАкадемия»**

Юридический адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д.75, офис 210

Почтовый адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, улица Шевченко, д.75, офис 210

ИНН 6730079597

ОГРН 1086731014897

Банковские реквизиты: р/с 40702810122240008833 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк

БИК: 042908612, к/с 30101810100000000612

Телефон / факс: +7(4812) 244-889

**Директор ООО СЗ «СтройАкадемия»** \_\_\_\_\_ *Корнева Е.М.*

***Участник долевого строительства***

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

**Приложение № 1**  
**к договору долевого участия в строительстве**  
**№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_**

***План объекта долевого строительства***

**Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик  
«СтройАкадемия»**

Юридический адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д.75, офис 210

Почтовый адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, улица Шевченко, д.75, офис 210

ИНН 6730079597

ОГРН 1086731014897

Банковские реквизиты: р/с 40702810122240008833 Калужское отделение № 8608 ПАО Сбербанк

БИК: 042908612, к/с 30101810100000000612

Телефон / факс: +7(4812) 244-889

**Директор ООО СЗ «СтройАкадемия»**

\_\_\_\_\_ *Корнева Е.М.*

*Участник долевого строительства*

\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

**Приложение № 2**

**к договору долевого участия в строительстве**

**№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_**

**Перечень работ**

**выполняемых при строительстве машино-места по объекту:**

**« Жилой дом с подземной автостоянкой**

**по ул. Дохтурова в г.Смоленске»**

**Застройщик**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик**

**«СтройАкадемия»**

Юридический адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, ул. Шевченко, д.75, офис 210

Почтовый адрес: 214020, Смоленская область, город Смоленск, улица Шевченко, д.75, офис 210

ИНН 6730079597

ОГРН 1086731014897

Банковские реквизиты: р/с 40702810122240008833 Калужское отделение №  
8608 ПАО Сбербанк  
БИК: 042908612, к/с 30101810100000000612  
Телефон / факс: +7(4812) 244-889

**Директор ООО СЗ «СтройАкадемия»** \_\_\_\_\_ *Корнева Е.М.*

***Участник долевого строительства***

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)