

ДОГОВОР № Ш1/ _____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Краснодар

_____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СТРОЙГРАД-ДОН» именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Вальчук Владимира Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

гражданин _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией: «Комплекс застройки жилых многоквартирных домов со встроенными помещениями по ул. Школьная в г. Ростове-на-Дону», на земельном участке с кадастровым номером: 61:44:0031448:451 расположенном по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Школьная, 17а, 19 (далее – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, передает соответствующий Объект долевого строительства (далее – Квартира) Участнику долевого строительства.

1.2. Описание Объекта долевого строительства (Квартиры), подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

Вид, назначение				Здание, жилой дом					
Этажность				24					
Общая площадь многоквартирного дома, кв.м.				14 140,69					
Материал наружных стен				С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелко штучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)					
Материал поэтажных перекрытий				Монолитные железобетонные					
Класс энергоэффективности				А+					
Класс сейсмостойкости				6					
Условный номер	Назначение	Этаж	Подъезд	Общая площадь с учетом площади холодных помещений (балкона/лоджии), м ²	Общая площадь без учета площади холодных помещений (балкона/лоджии), м ²	Количество комнат	Площадь комнат, м ²	Площадь помещений вспомогательного характера	
								Наименование помещения	Площадь, м ²
	Жилое помещение (квартира)							Коридор	
								Санузел	
								Кухня	
								Кладовая	
								Лоджия	

1.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию данного Договора и права собственности на Квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязан передать Квартиру Участнику долевого строительства в течение IV квартала 2025 года. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартиры.

2.3. 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 (Квартиры). Участник долевого строительства обязан в 7-дневный срок рассмотреть указанное предложение и направить в адрес Застройщика письменный ответ (казачным письмом с описью вложения, либо сдать его Застройщику под расписку).

2.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора, права на квартиры никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

2.5. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру в следующем техническом состоянии: полы-бетонная стяжка; отделка стен-штукатурено; потолки-без отделки; окна-металлопластиковые; входная дверь-металлическая; межкомнатные двери-не устанавливаются; вид отопления-центральное; водоснабжение-центральное; электроснабжение (тип проводки)-скрытая; канализация-центральная; горячее водоснабжение-центральное, лоджии или/и балконы-остеклены.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Участник долевого строительства обеспечивает финансирование строительства многоквартирного дома, указанного в п. 1.1 настоящего договора и несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Объект долевого строительства (Квартиру), включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.2. В течение семи дней со дня получения уведомления от Застройщика о завершении строительства, Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на нее, а также предоставить все необходимые для этого документы в соответствии с действующим законодательством.

В случае неявки Участника долевого строительства для приема Квартиры или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, Квартира считается переданной в указанный срок Участнику долевого строительства, а Застройщик исполнившим свои обязательства по настоящему договору. При этом Застройщиком составляется односторонний акт о передаче Квартиры и риск случайной гибели, и расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры признаются перешедшими к Участнику долевого строительства.

3.3. До оформления права собственности на Квартиру, Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей отопления, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру, производить указанные действия в установленном законодательством порядке. В противном случае гарантийные обязательства снимаются с Застройщика и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

3.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента полной оплаты цены Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи Квартиры. В случае наличия задолженности по оплате цены Договора, Участник долевого строительства, может уступить права требования по Договору с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства только с письменного согласия Застройщика.

3.5. Уступка Участником долевого строительства права требования к Застройщику по неустойке и иным штрафным санкциям, не допускается.

3.6. Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления многоквартирным домом и эксплуатирующей организацией для приемки и эксплуатации многоквартирного дома. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

3.7. С момента принятия Объекта долевого строительства (Квартиры) по Акту приема-передачи, Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

3.8. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально-заверенный перевод в случае необходимости), нотариально-заверенное согласие супруга (ги) на приобретение недвижимости или заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.9. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства, в течение семи дней с момента указанных изменений, обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания настоящего договора _____, ____ (_____ рублей _____ копеек).

Цена Договора определена в соответствии с проектной общей площадью объекта долевого строительства, с учетом понижающих коэффициентов, установленных федеральным органом исполнительной власти, согласно ст. 5 Федерального закона от 30 Декабря 2004 года №214 "Об участии в долевом

строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Квартир (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) Квартир к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Квартир в соответствии с Договором, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к многоквартирному дому и другие затраты, связанные с созданием многоквартирного дома.

4.2. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 настоящего Договора, на открытый в уполномоченном банке счет эскроу на имя Участника долевого строительства в соответствии с договором счета эскроу.

Договор счета эскроу надлежащим образом подписывается со стороны Застройщика и Участника долевого строительства и является совместным предложением (офертой) уполномоченному банку заключить такой договор.

Застройщик по согласованию с Участником долевого строительства самостоятельно формирует индивидуальные условия счета эскроу. После чего, Застройщик направляет в уполномоченный банк индивидуальные условия счета эскроу совместно с другими документами и информацией (копия договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, подписанного Застройщиком и Участником долевого строительства, структурное подразделение уполномоченного банка для посещения его Участником долевого строительства и дата посещения (не ранее одного рабочего дня, следующего за днем направления Застройщиком документов в Банк). После направления Застройщиком в уполномоченный банк указанных документов и информации, уполномоченный банк не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения документов, направляет Застройщику ответным сообщением уникальный номер (референс). При получении Застройщиком уникального номера, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости посещения уполномоченного банка (структурного подразделения).

Уполномоченный банк подтверждает принятие предложения (оферты) Участника долевого строительства и Застройщика в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета на имя Участника долевого строительства, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания индивидуальных условий Договора Участником долевого строительства и Застройщиком.

Уполномоченный банк открывает в присутствии Участника долевого строительства или его представителя на имя Участника долевого строительства Счет для учета и блокирования денежных средств, полученных уполномоченным банком от Участника долевого строительства. Застройщик обязан направить в уполномоченный банк после государственной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома копию данного договора с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав, а в случае электронной регистрации настоящего Договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

Бенефициар средств размещенных на счете – Застройщик ООО СЗ «СТРОЙГРАД-ДОН».

Срок внесения денежных средств Участником долевого строительства на счет эскроу устанавливается с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в сроки и порядке установленные п. 4.3. настоящего Договора и Договором счета эскроу.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев со дня ввода Объекта в эксплуатацию. После предоставления Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, депонируемая сумма (внесенные средства) не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется уполномоченным банком Застройщику и (или) направляется в счет оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и уполномоченным банком.

4.3. Сроки и размер вносимых средств:

№п/п	Размер взноса, руб.	Дата платежа, не позднее
1		г.
ИТОГО:		

Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении.

4.4. Сведения об уполномоченном банке:

Наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Место нахождения	г. Ставрополь
Адрес	г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Телефон	8 800 555 55 50
Электронная почта	Escrow_Sberbank@sberbank.ru

4.5. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей проектной площади Квартир с холодными помещениями по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартир с холодными помещениями,

которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи объекта в эксплуатацию. В связи с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

4.5.1. если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартир с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по цене, предусмотренной п. 4.6. настоящего договора.

4.5.2. если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартир с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участнику долевого строительства вернуть излишне внесенную Участником долевого строительства оплату по цене, предусмотренной п. 4.6. настоящего договора.

4.6. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные пунктами 4.5.1. и 4.5.2. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры в размере _____, _____ (_____ рублей _____ копеек). В случае несвоевременной оплаты, предусмотренной п. 4.5.1. настоящего договора, Застройщик имеет право изменить стоимость одного квадратного метра, исходя из рыночной стоимости Квартиры.

5. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

5.1. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, с внесенными в нее изменениями и дополнениями, градостроительным и техническим регламентам, а также иным обязательным требованиям.

5.2. Гарантийный срок на объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства составляет 5 лет; Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется инструкцией по эксплуатации или проектной документацией на объект;

5.3. В случае если объект построен Застройщиком с отступлением от условий договора и (или) обязательных требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают объект долевого строительства непригодным к использованию по назначению, Участник долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещение своих расходов на устранение недостатков.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства, нарушения Участником долевого строительства или иными лицами, эксплуатирующими здание, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (пожар, военные действия, забастовки, общественные беспорядки, мятежи, саботаж, террористические действия, наводнения, землетрясение или иные стихийные бедствия, издание нормативных актов запретительного характера государственными органами Российской Федерации, либо субъектами Федерации, или органами местного самоуправления), которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

7.2. Немедленно после получения информации о наступлении любых обстоятельств, задерживающих исполнение или иным образом препятствующих исполнению настоящего Договора, Стороны письменно уведомляют об этом друг друга.

7.3. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения Стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта и Квартиры согласен.

8.2. В момент подписания настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией, которая опубликована на официальном сайте Застройщика: <https://наш.дом.рф>

Вышеуказанная документация может уточняться, дополняться и/или продлеваться в ходе строительства Объекта, что не требует внесения соответствующих изменений в настоящий Договор при условии отсутствии влияний и дополнений на объем прав и обязанностей Сторон настоящего Договора.

8.3. Заключая настоящий Договор, Стороны под «общей проектной площадью Квартир с холодными помещениями» понимают: общая полезная площадь всех помещений, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий с понижающим коэффициентом и (или) площадь балконов с понижающим коэффициентом. Стороны не считают нарушением данного договора отклонение фактической площади каждой Квартиры от проектной в пределах 5%, отклонение фактической площади балкона (лоджии) на 5%.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которую он приобретает по настоящему Договору, включена в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 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.

8.4. Отделочные и специальные работы в Квартирах, подлежащих передаче в собственность Участнику долевого строительства, не предусмотренные Договором, Застройщиком не производятся. Отделочные и специальные работы не предусмотренные Договором, в своей Квартире осуществляет Участник долевого строительства за свой счет.

8.5. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства. Принимая это, подписывая настоящий договор Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на *раздел, выдел, объединение или иного действия с земельными участками; осуществление раздела земельных участков на самостоятельные объекты; оформление и регистрации любых прав на вновь возникшие объекты недвижимости; присвоение адреса земельным участкам, объектам недвижимости; государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в связи с созданием объекта недвижимости; образование объекта недвижимости; снятие объектов недвижимости с государственного кадастрового учета; прекращение существования объекта недвижимости; с правом изменять назначение (разрешенное использование) земельных участков; с правом установления и/или изменения категории земельного участка; с правом заключения и регистрации договора аренды, дополнительных соглашений к нему; с правом согласования схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории; с правом вноса (внесения) в уставной капитал земельного участка; реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку многоквартирного дома (в том числе с расширением, уменьшением размера общего имущества в многоквартирном доме или пристройкой, надстройкой), а также на строительство хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений (в том числе вспомогательного использования).*

8.6. 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 Участника долевого строительства государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам).

8.7. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии. В случае отсутствия согласия по спорному вопросу в ходе переговоров Стороны могут обратиться в суд.

8.8. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора дает согласие на получение от Застройщика СМС-сообщений и электронных писем и подтверждает, что номер телефона, указанный в реквизитах настоящего договора, зарегистрирован на Участника долевого строительства и может использоваться для связи и СМС-сообщений.

Телефон Участника долевого строительства - тел: +7 _____

Дополнительный контактный телефон - +7 _____

Электронный адрес Участника долевого строительства - _____

8.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.10. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Участник долевого строительства:

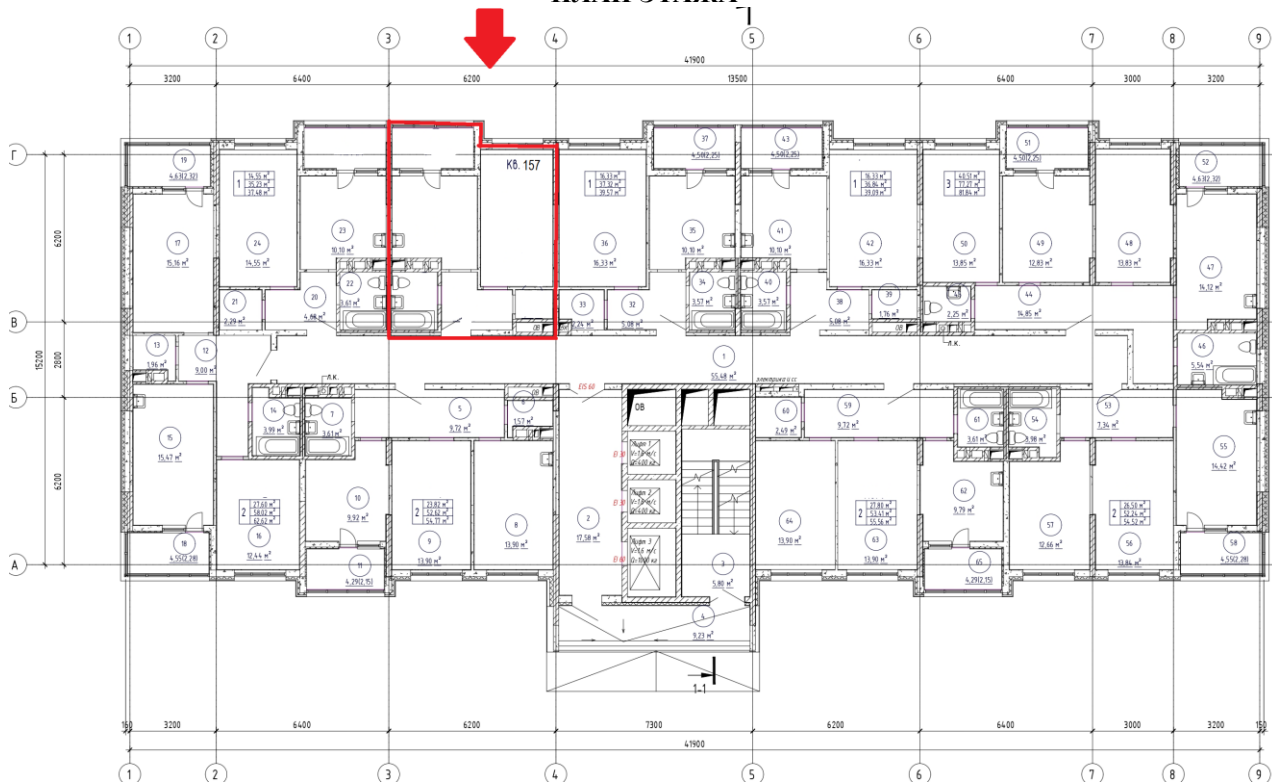
Гражданин Российской Федерации _____	
_____	_____

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "СТРОЙГРАД-ДОН" (ООО СЗ "СТРОЙГРАД-ДОН"), Юридический адрес: 350900, Краснодарский край, Краснодар г, Дорожная 5-я ул, дом № 68, корпус 1, помещение 7, Фактический (почтовый) адрес: 350900, Краснодарский край, Краснодар г, Дорожная 5-я ул, дом № 68, корпус 1, помещение 7, ОГРН 1152311017099, ИНН 2311200944, КПП 231101001,	
Генеральный директор	Вальчук Владимир Владимирович
М.П	

к Договору Ш1/_____ участка в долевом строительстве от _____ 20____ г.
План квартиры №____, подъезд _____, подлежащей передаче Участнику долевого строительства.

ПЛАН ЭТАЖА



Участник долевого строительства:

гр. РФ

_____ / _____ /

Застройщик:

Генеральный директор

_____ / Вальчук Владимир Владимирович /