

ДОГОВОР № _____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

« _____ » _____ 202__ г

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЮФО СтройГрупп», именуемое в дальнейшем «Застройщик», ОГРН 1192375011080, ИНН 2309170178, КПП 230901001, место нахождения: 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, помещ. 49, *в лице представителя Обшаровой Елены Валерьевны*, действующей на основании доверенности № 61АА9229725, выданной 16.11.2022 года нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа Чиняковой Светланой Викторовной, зарегистрировано в реестре: №61/80-н/61-2022-5-1300, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и **гражданин Российской Федерации** ФИО, дата рождения, место рождения:, паспорт гражданина РФ:, дата выдачи:., выдан:, к/п:., зарегистрирован по адресу:., именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, при совместном наименовании «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, № 11в на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101:228:

- Общая площадь 22670,62 кв.м.; площадь земельного участка 7462,00 кв.м.; объем 106533,26 куб.м.; площадь застройки 2041,93 кв.м. Этажность – 20,14; количество квартир 416; общая площадь квартир – 16939,15 кв.м.; Общая площадь офисных помещений – 1253,86 кв.м.; полезная площадь офисных помещений 1167,94 кв.м.; общая площадь подземной автостоянки-2944,71 кв.м.; вместимость подземной автостоянки - 155 м/мест.

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

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

1.4. Застройщик – юридическое лицо, привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

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

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

1.7. Проектная общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, балконов - 0,3 и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.8. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации г. Ростова-на-Дону, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, балконов - 0,3, террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта применяется сторонами исключительно в случае расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта указанного в Техническом паспорте.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (Управление Росреестра по РО) и считается заключенным с момента такой регистрации.

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

*Полученное «Застройщиком» в установленном порядке Разрешение на строительство № 61-310-010401-2022 от 29.04.2022 г. выдано Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;

Правоустанавливающие документы на земельный участок:

* Договор купли-продажи б/н от 15.10.2019 г.

2.4. Проектная декларация, опубликованная на сайте: наш.дом.рф.

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

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Общество привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства: «Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки во встроенных помещениях многоквартирного дома с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Зорге, № 11в на земельном участке с кадастровым номером 61:44:0072101:228» (далее – «Объект»).

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является: квартира № _____

Позиция	
Блок-секция	
Этаж	
Количество комнат	
Общая расчетная площадь с понижающим коэффициентом (кв.м.)	
Общая площадь без учета балконов и лоджий (кв.м.)	
Жилая площадь (кв.м.)	
Общая площадь помещений вспомогательного назначения (кухня, с/у, прихожая) (кв.м.)	
Общая площадь балкона (кв.м.)	

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

3.3. План Объекта долевого строительства согласован Сторонами в Приложении №1 к настоящему Договору. Приложение №1 не выполнено в масштабе и является отображением в графической форме расположения по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного назначения), а также указывает местоположение Квартиры на этаже. Наличие на плане обозначений межкомнатных стен/перегородок, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, имеет условный характер и не создает для Застройщика каких-либо обязательств по фактическому выполнению/установке/поставке указанных объектов.

3.4. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершенного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____ () рублей 00 копеек, НДС не облагается. Участник долевого строительства обязуется принять в собственность Объект долевого строительства и произвести полную оплату цены Договора в соответствии с условиями настоящего договора. Стоимость квадратного метра квартиры устанавливается в размере _____ () рублей 00 копеек.

4.2. Оплата Участником долевого строительства цены договора производится путем размещения денежных средств на специальном счете эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Оплата Участником долевого строительства цены договора производится путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

- денежная сумма в размере _____ () рублей 00 копеек оплачивается Участником долевого строительства за счет Собственных средств не позднее _____ года.

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: 8-800-555-55-50.

Депонент: Участник долевого строительства ФИО _____

Бенефициар: Застройщик: ООО «СЗ «ЮФО СтройГрупп» ИНН 2309170178 КПП 230901001 ОГРН 1192375011080 Юридический адрес: 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, помещ. 49, р/с 40702810630000049651 в ПАО Сбербанк, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602.

Депонируемая сумма: _____ () рублей 00 копеек.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: 3-й квартал 2025 г., но не более шести месяцев после срока ввода дома в эксплуатацию (предполагаемый срок ввода дома в эксплуатацию согласно проектной декларации - 1-й квартал 2025 года).

4.3. Использование денежных средств Застройщиком регулируется ст. 18 Закона о долевом участии.

4.4. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и последующей регистрацией права собственности на объект долевого строительства; расходы за услуги органов БТИ по технической инвентаризации объекта долевого строительства; расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования объекта долевого строительства средствами связи); расходы за услуги и работы по управлению имуществом жилого дома; расходы на содержание, текущей и капитальный ремонт объекта долевого строительства и общего имущества жилого дома; расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки жилого дома и прилегающей к нему территории расходы по охране жилого дома и объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества жилого дома и объекта долевого строительства и обеспечением функционирования жилого дома и объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода объекта капитального строительства в эксплуатацию.

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

4.6. Общая площадь Квартиры, определенная п. 3.1 настоящего Договора, является расчетной и указана согласно проекту. После окончания строительства и ввода Дома в эксплуатацию общая площадь Квартиры, подлежащей передаче в собственность, уточняется в соответствии с экспликацией с учетом балконов и лоджий, выданной на основании данных фактического обмера. При отклонениях технических данных квартиры, в том числе площади,

по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 0,1 кв. м, условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

4.7. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей приведённой площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства более чем на 0,1 кв. м.

4.8. В случае расхождения площади квартиры на величину более 0,1 кв. м в сторону увеличения Участник долевого строительства обязан оплатить разницу в площади, между инвестируемой площадью квартиры и фактической исходя из стоимости квадратного метра установленной в п. **Error! Reference source not found.** настоящего договора, в течение 10 дней с момента получения уведомления от Застройщика о готовности объекта долевого строительства к передаче.

4.9. В случае расхождения площади квартиры на величину более 0,1 кв.м. в сторону уменьшения Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства разницу в площади превышающей 0,1 кв.м. между инвестируемой площадью квартиры и фактической, исходя из стоимости квадратного метра, установленной в п. **Error! Reference source not found.** настоящего договора, в течение 10 дней с момента подписания акта приема-передачи квартиры.

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

4.11. Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади квартиры является изменение общей проектной площади квартиры в любую сторону не более чем на 5 (пять) процентов.

4.12. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений жилого помещения (квартиры) может быть уменьшена или увеличена за счет, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений квартиры, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (то есть не являются нарушением требований о качестве объекта долевого строительства и существенным изменением размеров объекта долевого строительства).

4.13. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства жилое помещение только после полного расчёта за жилое помещение, с учетом изменения площади по фактическому обмеру и корректировки окончательной стоимости в соответствии с п. 4.6.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1 Застройщик обязуется ввести в эксплуатацию «Объект» в **1-м квартале 2025 года.**

5.2. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства – до **29.07.2025 года.**

Застройщик вправе ввести «Объект» в эксплуатацию и передать Квартиру Участнику долевого строительства в более ранний срок.

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

5.3. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по передаточному акту (далее – «Передаточный акт»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Передаточном акте

указывается общая площадь Объекта долевого строительства, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас.

5.4. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства Жилого дома и получении им Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником долевого строительства по Передаточному акту Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия, направляя уведомление на адрес электронной почты, указанный в договоре, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре. При изменении адреса Участника долевого строительства, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства обязуется в срок передачи Объекта долевого строительства, установленный Застройщиком в соответствии с п.п. 5.1, 5.2 Договора, либо по устному согласованию с Застройщиком в течение 5 (пяти) календарных дней с момента получения уведомления Застройщика (п. 5.4. настоящего договора) прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Если у Участника долевого строительства имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства по недостаткам, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник долевого строительства вправе требовать соблюдения условий, предусмотренных ч. 5 ст. 8 Федерального Закона № 214-ФЗ.

5.6. «Участник долевого строительства» вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, от обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, от иных обязательных требований.

5.7. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5.8. При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию подтверждает выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта строительства требованиям к строительству.

5.9. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не связаны с недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования (п. 5.5 Договора), они рассматриваются Сторонами, как недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока, указанного в п. 6.3 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства Участнику

долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора. В данном случае отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником долевого строительства недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости согласно п. 5.4 настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Передаточного акта.

5.10. Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (ст. 328 ГК РФ) по отношению к обязательству Участнику долевого строительства по оплате Цены Договора в полном объеме, установленному разделом 4 настоящего Договора, в том числе в случае увеличения Цены Договора, в соответствии с п. 4.6. настоящего Договора. В случае неисполнения Участником долевого строительства указанного обязательства к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ.

5.11. Застройщик на основании ст. 359 ГК РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по передаточному акту до полной оплаты Цены Договора, указанной в п. 4.1., в том числе в случае ее изменения в соответствии с п. 4.6 Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения, установленного разделом 5 Договора срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десять) дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

5.12. При уклонении либо при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в п. 5.5 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.13. Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участник получил уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия, но не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем Договоре, а также и в случае направления уведомления Участнику долевого строительства по адресу электронной почты указанному в договоре.

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

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

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны пришли к соглашению о том, что удостоверением выполнения строительства объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство,

проектной документацией, а также соответствия построенного объекта строительства требованиям к строительству является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

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

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

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

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

6.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником долевого строительства или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником долевого строительства эксплуатации Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом.

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

6.8. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, за которые отвечает Застройщик, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения расходов на устранение недостатков.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1 Обязанности Участника долевого строительства:

- Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора.

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

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

прав.

- Уклонение Участника долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает Участник долевого строительства от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

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

- Обязательства Участника долевого строительства по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения обязательств, предусмотренных п.7.1 настоящего договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

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

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

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

Участник долевого строительства обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

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

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

- До оформления права собственности на «Квартиру» Участник долевого строительства обязуется не производить в «Квартире» и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта, а после оформления права собственности на «Квартиру» производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим.

- Участник долевого строительства обязуется не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта и/или Многоквартирного дома и приводящие к их деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Многоквартирного дома и его элементы.

7.2. Обязанности Застройщика:

- За счет средств Участника долевого строительства организовать строительство Жилого дома.

- Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

- Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Передаточному акту, подписываемому Сторонами, при условии выполнения в полном объеме Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору.

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

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

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

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

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

9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие на осуществление в процессе строительства и/или после окончания строительства Объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию Застройщиком землеустроительных работ (определение границ, межевание, постановка на кадастровый учет, снятие с кадастрового учета и т.п.), связанных с образованием из земельного участка, расположенного непосредственно под Объектом недвижимости, а равно других земельных участков, расположенных под любыми другими возводимыми и/или возведенными отдельно стоящими зданиями/строениями/сооружениями и необходимыми для их эксплуатации и использования в соответствии с правилами и требованиями земельного и иного действующего законодательства, с последующим осуществлением всех необходимых и достаточных процедур, связанных с постановкой на кадастровый учет и внесением во все соответствующие государственные реестры данных в отношении вновь образуемых земельных участков.

9.2. Участник долевого строительства уведомлен и выражает свое безусловное согласие

на строительство на указанном земельном участке иных МКД, торгово-развлекательных центров, паркингов и иных объектов недвижимости, на которые пока не получены разрешения на строительство.

9.3. Участник долевого строительства уведомлен и выражает свое безусловное согласие на передачу Застройщиком в соответствии с требованиями банка при проектном финансировании в залог Банку любых прав на земельный участок, в том числе и права аренды, а также прав на объекты незавершенного строительства на данном участке и передачу в Залог всех прав на строящиеся жилые и нежилые помещения.

9.4. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путем составления и подписания соответствующих документов.

9.5. Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. Участник долевого строительства обязан предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

9.6. Участник долевого строительства в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить Застройщика и Банк в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления Договора уступки и Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающей государственную регистрацию Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.7. В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, Участник долевого строительства вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, при условии письменного согласования Застройщиком и Банком такой уступки.

9.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что в течение 1 (одного) рабочего дня с даты государственной регистрации Договора уступки необходимо с оригиналом зарегистрированного договора обратиться в Эскроу-агент в целях информирования Эскроу-агента о смене депонента по счету эскроу.

9.10. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твёрдой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

9.11. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного

инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

9.12. В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение будет носить условный характер и может быть изменено Застройщиком в одностороннем порядке без дополнительного уведомления Участник долевого строительства.

10. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

10.1. Все споры, связанные с исполнением Сторонами своих обязательств по настоящему Договору, Стороны будут стремиться разрешать путем переговоров.

10.2. При разрешении споров между Сторонами, в том числе и в судебном порядке, Стороны применяют законодательство РФ.

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

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

- существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства.

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

11.4. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае: неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; в иных установленных федеральным законом или договором случаях. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае: прекращения или приостановления строительства

(создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

11.5. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных в статье 9 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11.7. 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.

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность у Участника долевого строительства возникают с момента государственной регистрации настоящего Договора.

12.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участников долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

12.3. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

12.5. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора, а в отношении Участника долевого строительства по адресу регистрации.

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

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

12.8. Договор составлен в 3 (трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, остальные Сторонам.

Приложения к настоящему Договору:

Приложение №№ 1, 2.

АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

<p>Застройщик: ООО СЗ «ЮФО СтройГрупп» ОГРН 1192375011080 ИНН 2309170178 КПП 230901001 350063, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Комсомольская, д. 15, помещ. 49, р/с 40702810630000049651 в ПАО Сбербанк к/с 30101810100000000602 БИК 040349602</p> <p>Представитель, действующий на основании доверенности № 61АА9229725, выданной 16.11.2022 года нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа Чиняковой Светланой Викторовной, зарегистрировано в реестре: №61/80-н/61-2022-5-1300</p> <p>_____/Обшарова Е.В./</p>	<p>Участник долевого строительства: гражданин Российской Федерации</p> <p>Тел. СНИЛС ИНН: Почта:</p> <p>_____/ФИО</p>
---	--

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ _____ от ____ . ____ .202 ____ г.

Представитель
ООО СЗ «ЮФО СтройГрупп»,
действующий на основании доверенности
№ 61AA9229725, выданной 16.11.2022 года
нотариусом Ростовского-на-Дону
нотариального округа
Чиняковой Светланой Викторовной,
зарегистрировано в реестре: №61/80-н/61-
2022-5-1300

Участник долевого строительства

_____/Обшарова Е.В./

_____/ФИО

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА:

Материал наружных стен и каркаса объекта: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из газобетонных блоков

Поэтажные перекрытия: ж/бетонные, монолитные

Класс энергоэффективности: С+ нормальный

Сейсмостойкость: 6 баллов

Технические характеристики квартиры:

Лоджия/балкон: с остеклением

Внутриквартирные перегородки: монолитные железобетонные и/или блоки

Полы: стяжка

Оконные проемы: ПВХ

Входная дверь: металлическая

Канализация: централизованная

Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник

Водоснабжение: стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой

Электроснабжение: ввод в квартиру с установкой вводного автомата и внутриквартирной разводкой

Отопление: горизонтальная поквартирная разводка (в стяжке), установка стальных панельных радиаторов

Стены: штукатурка

Потолки: ж/бетонные, без отделки

Внутриквартирные двери: не устанавливаются

Санитарные узлы: без штукатурки

Представитель
ООО СЗ «ЮФО СтройГрупп»,
действующий на основании доверенности
№ 61АА9229725, выданной 16.11.2022 года
нотариусом Ростовского-на-Дону
нотариального округа
Чиняковой Светланой Викторовной,
зарегистрировано в реестре: №61/80-н/61-
2022-5-1300

Участник долевого строительства

_____/Обшарова Е.В./

_____/ФИО