

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

г. Ростов-на-Дону

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Жилой комплекс на Комарова»** (ИНН 6161090616 КПП 616101001 ОГРН 1206100004296 юридический адрес: 344038, г. Ростов-на-Дону пер. Казахстанский, д. 19а, этаж 1, пом. 26) в лице Генерального директора Хапаева Аскера Умаровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и **ФИО УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (Паспортные данные)**, именуемый (ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - «**Договор**») о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок с привлечением других лиц создать объект капитального строительства: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения, двухуровневой подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова, 28 (Многофункциональный комплекс со встроенными помещениями коммерческого назначения, двухуровневой подземной автостоянкой и отдельной функцией жилья по адресу: г. Ростов-на-Дону, б-р Комарова) (далее по тексту Договора – «**Жилой комплекс**»), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства, определённый в п. 2.1. настоящего Договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.2. Создание Жилого комплекса осуществляется на **земельном участке с кадастровым номером 61:44:0010412:215, общей площадью 14998 кв.м.**

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка, зданий, сооружений, помещений и проектной документации от 14.01.2021 года, **запись государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 61:44:0010412:215-61/183/2021-127 от 25.01.2021 г.**

1.3. Создание Жилого комплекса осуществляется Застройщиком на основании **Разрешения на строительство № 61-310-969601-2020**, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону 20 марта 2020 года.

1.4. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Федерального закона № 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ) опубликована в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на сайте по адресу жксеверныйбульвар.рф и на сайте наш.дом.рф в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.5. Срок ввода Жилого комплекса в эксплуатацию – срок, указанный в проектной декларации Застройщика, опубликованной на сайте наш.дом.рф в Единой информационной системе жилищного строительства. Ввод Жилого комплекса в эксплуатацию подтверждается выданным Разрешением на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса.

1.6. Застройщик обязуется приступить к передаче объектов долевого строительства участникам долевого строительства **в срок не позднее 9 (девяти) месяцев с даты ввода Жилого комплекса в эксплуатацию и передать объекты долевого строительства участникам долевого строительства в срок не позднее 30.12.2025 года.** Данный срок может быть изменен в случае наступления обстоятельств и событий, не зависящих от Застройщика. В случае если передача Объекта долевого строительства Застройщиком не может быть осуществлена в предусмотренный Договором срок передачи Объекта долевого строительства, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участникам

долевого строительства соответствующее предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства Застройщиком по Договору.

#### 1.7. Характеристики Жилого комплекса:

Общая площадь – 87163,98 кв.м.

Строительный объем – 329163,41 куб.м., в том числе подземной части – 42510,39 куб.м.

Площадь застройки – 9357,51 кв.м.

Количество этажей: 5, 31, 32

Количество подземных этажей: 2

Количество секций – 2

Количество квартир - 622

Общая площадь квартир с учетом балконов, лоджий (с учетом понижающего коэффициента 0,5): 38025,24 кв.м.

Площадь торгового центра – 9295,82 кв.м.

Площадь детского центра – 903,76 кв.м.

Площадь автостоянки – 6653,37 кв.м.

Вместимость автостоянки – 435 м/мест

Основными несущими конструкциями зданий и поэтажных перекрытий является монолитный железобетонный каркас, состоящий из вертикальных несущих элементов: пилоны, колонны и диафрагмы жесткости и дисков горизонтальных элементов плит перекрытий и покрытия.

Фундамент – монолитная железобетонная плита по свайному основанию (Корпус А и Б), монолитная железобетонная плита по усиленному основанию (подземная автостоянка).

Материал наружных стен и каркаса объекта: конструкция НФС (навесная фасадная система) с облицовкой керамогранитной плитой.

Класс энергоэффективности – класс В;

Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.8. Проектирование и строительство объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительными нормативами и правилам в соответствии с законодательством РФ. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с проектной документацией Жилого комплекса и принимает комплектность строительства в целом.

1.9. Застройщик гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора в отношении него отсутствуют:

1) вступившее в законную силу решение или определение арбитражного суда о ликвидации юридического лица - застройщика или о введении в отношении юридического лица - застройщика одной из процедур, применяемых в деле о банкротстве в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

2) вступившее в законную силу решение арбитражного суда о приостановлении деятельности застройщика в качестве меры административного наказания, в том числе принятого по заявлению уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

3) принятое решение о ликвидации юридического лица - застройщика учредителями (участниками) или органом юридического лица, уполномоченным на то учредительным документом.

1.10. Указанный в п. 1.1. настоящего Договора адрес является строительным адресом Жилого комплекса. После ввода Жилого комплекса в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, и условный номер Объекта долевого строительства, определенный в п. 2.1 настоящего Договора, может быть изменен. Участник долевого строительства подтверждает, что данное изменение адреса и/или условного номера Объекта долевого строительства не будет являться нарушением условий о качестве Объекта долевого строительства.

## 2. Определение Объекта долевого строительства

2.1. **Объектом долевого строительства** по настоящему Договору является подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса жилое помещение (квартира), имеющее следующие характеристики:

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Условный номер</b> |  |
| Этаж                  |  |

|   |  |
|---|--|
| Корпус  |  |
| Количество комнат                               |  |
| Проектная площадь (с учетом с коэф. лоджии 0,5) |  |
| Проектная площадь без учета холодных помещений  |  |
| Жилая площадь                                   |  |
| Площадь лоджии                                  |  |
| Кухня-гостиная                                  |  |
| Санузел   |  |
| Спальня   |  |
| Холл  |  |
| Коридор   |  |

Графическое отображение Месторасположения Объекта долевого строительства на поэтажном плане смотреть в Приложении № 1 к Договору.

2.2. План объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) смотреть в Приложении № 2 к настоящему Договору.

2.3. **Проектная площадь** – общая проектная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, установленная в плане создаваемого объекта и проектной декларации, которая состоит из суммы общей площади всех жилых помещений, а также площади помещений вспомогательного использования, включая площади лоджий с понижающим коэффициентом в размере 0,5, в соответствии с Приказом Минстроя России от 25.11.2016 N 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения».

**Фактическая площадь** – площадь Объекта долевого строительства, которая состоит из суммы общей площади всех жилых помещений, а также площади помещений вспомогательного использования, включая площади лоджий с понижающим коэффициентом в размере 0,5, после обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ.

2.4. Проектная площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что Объекта долевого строительства, Фактическая площадь которого будет определяться в соответствии с вышеуказанными положениями, будет соответствовать условиям Договора о качестве Объекта долевого строительства и необходимым потребительским свойствам.

### 3. Цена Договора

3.1. Цена настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ коп.

3.2. После подписания настоящего Договора Застройщик направляет эскроу-агенту Индивидуальные условия договора для заключения Договора счета эскроу. Участник долевого строительства со своей стороны осуществляет подписание Договора счета эскроу.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести Цену Договора, указанную в п. 3.1 настоящего Договора, после государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на специальный счет эскроу, открываемый Участником долевого строительства в ПАО Сбербанк, являющемся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских ИНН 7707083893, корреспондентский счет 30101810400000000225 в ГУ Банка России по ЦФО, счет № 30301810800006003800, БИК 044525225), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 № 1481 (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – ПАО Сбербанк;

Бенефициар – Застройщик;

Объект долевого строительства – Квартира, указанная в п. 2.1 настоящего Договора;

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Срок условного депонирования – в срок до не позднее 6 (шести) месяцев с даты ввода Жилого комплекса в эксплуатацию.

3.4. Перечисление денежных средств на специальный счет эскроу в счет цены Договора производится в течении 10 (десяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора за счет собственных денежных средств Участника долевого строительства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек. **(ЛИБО ИНОЙ ПОРЯДОК ОПЛАТЫ)**

3.5. Обязательства Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считаются исполненными с момента поступления денежных средств на открытый у Эскроу-агента счет эскроу в полном объеме.

3.6. Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого комплекса и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого комплекса, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

3.7. В случае, если оплата по настоящему Договору будет произведена Участником долевого строительства способом, не предусмотренным условиями настоящего Договора (в том числе, но не исключительно: перечисление денежных средств на расчетный счет Застройщика, перечисление денежных средств третьим лицом, не являющимся Участником долевого строительства, иное перечисление денежных средств в целях исполнения Договора, осуществленное с нарушением порядка, установленного настоящим пунктом Договора), Участник долевого строительства обязуется бесспорно компенсировать Застройщику все возникшие затраты (банковские комиссии, сборы, иные платежи, пени), связанные с возвратом таких денежных средств Участником долевого строительства, при этом Застройщик оставляет за собой право удержать сумму понесенных затрат из денежных средств, подлежащих возврату Участнику долевого строительства.

### **3.8. Залог в силу закона в пользу Застройщика не возникает.**

3.9. Стороны договорились, что Цена Договора подлежит изменению, если фактическая площадь Объекта долевого строительства, включая площади лоджий с понижающим коэффициентом в размере 0,5, отличается от проектной площади более чем на 1%. Стороны обязуются произвести возврат, либо доплату денежных средств, сумма которых определяется исходя из рыночной цены строительства одного квадратного метра равной (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек. При этом в процессе окончательных расчетов принимаются во внимание только данные обмеров, полученных в результате технической инвентаризации и/или кадастровых работ. Допустимое изменение фактической площади Объекта долевого участия – не более 5% от указанной площади.

3.10. Денежные средства, указанные в п. 3.1 настоящего Договора, оплачиваются Участником долевого строительства на условиях, предусмотренных настоящим Договором для последующего возмещения затрат Застройщика на создание Объекта долевого строительства. В случае возникновения у Застройщика после создания Объекта долевого строительства экономии денежных средств, направленных на строительство, данная экономия принадлежит Застройщику и не подлежит возврату Участнику долевого строительства.

3.11. В случае проведения силами Участника долевого строительства перепланировок, возведения дополнительных стен, обшивки стен дополнительными тепло- и шумоизоляционными материалами, ведущих к уменьшению площади Объекта долевого строительства по сравнению с

площадью, указанной в п. 2.1. Договора, независимо от результатов обмеров, выполненных органами технической инвентаризации, возврат Участнику денежных средств не осуществляется.

#### **4. Права и обязанности Сторон**

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

4.1.1. Оплатить Цену Договора в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

4.1.2. Обеспечить со своей стороны своевременную оплату государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора и подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора.

4.1.3. Осуществить доплату в случае, сроки и в порядке, установленные в пункте 3.9. Договора.

4.1.4. Участник долевого строительства принимает на себя обязательство до подписания Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства и получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию не проводить в Объекте долевого строительства работы, влекущие любые отступления от проектной документации (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.), а также не осуществлять переустройство или перепланировку без письменного разрешения Застройщика.

Участник долевого строительства принимает на себя обязательство не проводить в Объекте долевого строительства и в самом Жилом комплексе работы, которые затрагивают фасад Жилого комплекса и его элементы (в том числе любое остекление лоджий и балконов, установка снаружи Жилого комплекса любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Жилого комплекса), без письменного разрешения Застройщика, а также следовать условиям Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.1.5. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства Жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Сообщение должно быть направлено заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному Участником долевого строительства в разделе 9 настоящего Договора или вручено Участнику долевого строительства (или его законному представителю) лично под роспись.

Применительно к условиям данного пункта настоящего Договора днем (датой) получения сообщения является день (дата) передачи экземпляра сообщения Участнику долевого строительства (или его законному представителю) лично, либо дата, указанная соответствующим отделением связи в уведомлении о вручении.

4.1.6. В соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса РФ нести обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные, эксплуатационные и иные услуги, связанные с содержанием Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома, пропорционально доле Участника долевого строительства, с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, путем перечисления денежных средств на расчетный счет организации, осуществляющей функции управления Жилым комплексом. В случае если Застройщик понес указанные в настоящем пункте расходы по оплате вышеуказанной платы и/или её части за период после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (после исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства), Участник долевого строительства обязуется возместить (компенсировать) Застройщику понесенные последним расходы в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования (уведомления) Застройщика.

4.1.7. Участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию Жилой комплекс эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой при вводе Объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством РФ. Участник долевого строительства обязуется заключить договор о передаче прав по управлению жилым домом с вышеуказанной организацией в момент приема-передачи Объекта долевого строительства. Тарифы за коммунальные,

эксплуатационные и иные услуги на содержание, обслуживание, ремонт и управление общим имуществом жилого дома и Объекта долевого строительства начисляются в соответствии с действующими ставками оплаты услуг, утвержденными органами местного самоуправления, и/или калькуляцией затрат организации, осуществляющей функции управления жилым фондом.

4.1.8. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

4.1.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или иного документа о передаче.

4.1.10. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства после передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

4.1.11. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным статьей 8 Федерального закона № 214-ФЗ, объекта долевого строительства участнику долевого строительства и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

## **4.2. Застройщик обязуется:**

4.2.1. Выполнять функции Застройщика по организации и проведению комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению проектирования и строительства (создания) Жилого комплекса

4.2.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Жилого комплекса в эксплуатацию и в установленном законом порядке уведомить Участника долевого строительства о необходимости прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Применительно к условиям данного пункта настоящего Договора днем (датой) получения сообщения является день (дата) передачи экземпляра сообщения Участнику (или его законному представителю) лично, либо дата, указанная соответствующим отделением связи в уведомлении о вручении

4.2.3. Передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок, установленный в 1.6 настоящего Договора при условии выполнения Участником долевого обязательств по оплате цены Договора в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

4.2.4. Застройщик имеет право передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее указанного в п. 1.6. настоящего Договора срока при условии получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию

4.2.5. Обеспечить со своей стороны своевременную подачу заявления о государственной регистрации настоящего Договора и своевременно оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего Договора.

4.2.6. Передать Участнику Объект долевого строительства в степени строительной готовности, установленной в Приложении № 3 к настоящему Договору. Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности выполняются Участником долевого строительства собственными силами и за счет собственных средств, согласно Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.2.7. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – «Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства»).

4.2.8. По требованию Участника долевого строительства Застройщик обязан представить для ознакомления документы, предусмотренные ст. 21 Федерального закона № 214-ФЗ.

4.2.9. Осуществить возврат денежных средств в случае, сроки и порядке, установленные в п. 3.9 настоящего Договора.

4.2.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа на специальный счет эскроу 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.

5.3. В случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей на специальный счет-эскроу, то есть нарушения срока внесения платежа более чем 3 (три) раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с условиями Федерального закона № 214-ФЗ.

5.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства - физическому лицу неустойку (пени) в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования, а Участнику – юридическому лицу в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.5. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ) 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 (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона № 214-ФЗ, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства

неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

5.6. Освобождение от ответственности в связи с действием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор):

5.6.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

5.6.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли следующее: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

При этом срок выполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали указанные обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

5.6.3. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 2 месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

5.6.4. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 дней со дня прекращения таких обстоятельств в письменной форме известить другую Сторону о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение Договора.

## **6. Гарантии качества**

6.1. Застройщик обязуется обеспечить создание Жилого комплекса в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, в установленные Договором сроки, обеспечить ввод Жилого комплекса в эксплуатацию и получение Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам (степени строительной готовности), указанным в Приложении № 3, к настоящему Договору.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, что недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных



предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **7. Срок действия и порядок изменения, расторжения Договора**

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке, вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

7.2. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации. При этом все изменения Договора оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежит государственной регистрации.

7.3. Все дополнения, изменения, согласования и договорённости Сторон, вытекающие из условий настоящего Договора или в связи с ним, определяются в оформленных письменно и подписанных надлежаще уполномоченными представителями Сторон дополнительных соглашениях к настоящему Договору, являющихся неотъемлемой его частью. Письменное предложение по внесению изменений и дополнений в настоящий Договор рассматривается Стороной – получателем в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого предложения от другой Стороны. Все изменения и соглашения к настоящему Договору вступают в силу с момента государственной регистрации.

Изменение настоящего Договора в одностороннем порядке не допускается, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством РФ либо настоящим Договором.

7.4. Все исправления по тексту настоящего Договора имеют юридическую силу только при взаимном их удостоверении надлежаще уполномоченными представителями Сторон в каждом отдельном случае.

7.5. Стороны согласились с тем, что понятия и сокращения, смысл и значение которых определены настоящим Договором или дополнительным соглашением либо приложением к нему, могут быть использованы в тексте документа, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора, или иного документа (письма, уведомления и т.д.), возникающего в процессе исполнения Сторонами условий настоящего Договора, в том же смысле и значении, в каком они использованы в тексте настоящего Договора или дополнительного соглашения либо приложения к нему, без определения их смысла и значения непосредственно в указанных документах.

7.6. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным настоящим Федеральным законом требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

## **8. Прочие условия**

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого участия до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик, а с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи Объекта долевого строительства – Участник долевого строительства.

8.2. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Существующие на день открытия наследства участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на договоре, заключенном в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, входят в состав наследства участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Убытки, возникшие в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства (создания) Жилого дома, несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Жилого комплекса за счет собственных средств.

8.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что не возражает против передачи Застройщиком права на Земельный участок, а также иные имущественные права в соответствии с Договором № 5221/0000/2021/0310 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27.08.2021г. в залог банку.

8.5. На земельном участке с кадастровым номером 61:44:0010412:215 имеются следующие обременения:

1) Договор аренды части земельного участка, №464, выдан 02.09.2019г. в пользу Акционерного общества «Донэнерго», ИНН: 6163089292, дата государственной регистрации: 31.07.2020г., номер государственной регистрации: 61:44:0010412:215-61/001/2020-109, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 61:44:0010412:215-61/183/2021-129 от 25.01.2021г.;

2) Соглашение об установлении частного сервитута на часть земельного участка, № 1, выдан 15.02.2012г. в пользу Кильян Олега Артуровича, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 61:44:0010412:215-61/001/2020-108 от 23.03.2020г.;

3) Соглашение об установлении частного сервитута на часть земельного участка, № 2, выдан 15.02.2012г. в пользу Кильян Олега Артуровича, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись № 61:44:0010412:215-61/001/2020-107 от 23.03.2020г.;

8.6. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и предоставления Застройщиком справки, подтверждающей полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве cedentом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей.

8.6.1. При намерении Участника долевого строительства совершить уступку прав требования по настоящему Договору, он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой выдать справку, подтверждающей полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве.

8.6.2. После получения вышеуказанного заявления от Участника долевого строительства Застройщик проводит проверку состояния исполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору, а также работу по сверке платежей, осуществленных Участником долевого строительства по настоящему Договору, и подготовку иных необходимых документов.

8.6.3. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей по Договору уведомляет Застройщика о состоявшейся уступке прав требования по Договору и предоставляет Застройщику оригинальный экземпляр договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о проведении государственной регистрации. При невыполнении Участником долевого строительства обязательства по уведомлению и предоставлению Застройщику оригинального экземпляра договора (соглашения) об уступке прав и обязанностей с отметкой органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, о проведении государственной регистрации, Застройщик исходит из того, что Стороны по Договору остаются неизменными, Акт приема-передачи Квартиры подписывается с Участником долевого строительства, и право собственности на Квартиру оформляется на имя Участника долевого строительства.

8.7. Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не являются резидентами и не имеют гражданства иностранных государств, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются указанные государства, перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ № 430-р от 05.03.2022 г

8.8. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства не возражает против обработки Застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение своих персональных данных. Участник долевого строительства не возражает против копирования Оператором отдельных листов документов, содержащих его персональные данные и

последующую передачу копий отдельных листов документов, указанных в настоящем согласии в целях исполнения действующего законодательства Российской Федерации.

Целью обработки предоставляемых Участником долевого строительства персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий настоящего Договора участия в долевом строительстве. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного Договором участия в долевом строительстве и законодательством.

Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме, но не ранее исполнения своих обязательств сторонами.

Настоящее согласие действует с даты подписания настоящего Договора до даты его отзыва Участником долевого строительства путем направления Застройщику письменного сообщения об указанном отзыве в произвольной форме, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

8.9. Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на осуществление смс-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника долевого строительства об информации о новых объектах, включая согласие на получение смс-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика и иных лиц. Входящих в одну группу с Застройщиком.

8.10. Споры, возникшие между Сторонами, решаются Сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор передается на разрешение в суд согласно законодательству РФ.

8.11. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством РФ.

8.12. Настоящий Договор составлен в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр Участнику долевого строительства, один экземпляр Застройщику, третий экземпляр - для регистрирующего органа, четвертый для Банка, являющегося эскроу-агентом.

#### **9. Адреса и реквизиты Сторон:**

**Застройщик:** ООО «Специализированный застройщик «Жилой комплекс на Комарова»  
ИНН 6161090616 КПП 616101001 ОГРН 1206100004296 Юр.адрес: 344038, г. Ростов-на-Дону, пер. Казахстанский, д. 19а, этаж 1, пом. 26 р/с №40702810852090032236 к/с 30101810600000000602  
в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Ростов-на-Дону БИК 046015602

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ А.У. Хапаев

**Участник долевого строительства: (ФИО, ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ)**

**Приложение № 1**  
**к Договору № \_\_\_\_участия в долевом строительстве**  
**от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_**

**Месторасположение Объекта долевого строительства на поэтажном плане**  
**Подъезд \_\_ (Корпус \_\_), Этаж \_\_, квартира № \_\_\_\_**

|   |  |
|---|--|
| <b>Застройщик</b>                                 | <b>Участник долевого строительства</b> |
| <b>Генеральный директор</b><br>_____/А.У. Хапаев/ | _____/ФИО/                             |

**План объекта долевого строительства**  
**Этаж \_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_**

|   |  |
|---|--|
| <b>Застройщик</b>                                 | <b>Участник долевого строительства</b> |
| <b>Генеральный директор</b><br>_____/А.У. Хапаев/ | _____/ФИО/                             |

**Характеристики (степень готовности) объекта долевого строительства**

| Характеристика                           |  | Статус           | Описание   |
|--|--|------------------|--|
| <b>1. Общедомовые инженерные системы</b> |  |                  |  |
| 1.1                                      | <b>Система отопления</b>                 | <b>В наличии</b> | Система отопления двухтрубная. Подключение через поэтажные распределительные коллекторы, оборудованные запорной арматурой, балансирующими клапанами, фильтрами и контрольно-измерительными приборами.  |
| 1.2                                      | <b>Система теплоснабжения</b>            | <b>В наличии</b> | В комплексе предусмотрено от крышной газовой модульной котельной с устройством теплового пункта в уровне автостоянки.  |
| 1.3                                      | <b>Система водоснабжения</b>             | <b>В наличии</b> | Для каждой квартиры предусмотрены вводы ХГСВ и ГВС от ВНС с установкой приборов учета в нишах МОП.   |
| 1.4                                      | <b>Система канализации</b>               | <b>В наличии</b> | В комплексе предусмотрена система хозяйственно-бытовой канализации.  |
| 1.5                                      | <b>Система вентиляции</b>                | <b>В наличии</b> | Для каждой квартиры предусмотрено:<br>- индивидуальная приточно-вытяжная вентиляция;<br>-отдельная вытяжка для кухонного зонта;  |
| 1.6                                      | <b>Электротехнические системы</b>        | <b>В наличии</b> | В каждой квартире предусмотрен ввод кабелей для системы электроснабжения и установлен щит с УЗО и автоматами;  |
| 1.7                                      | <b>Диспетчеризация и автоматизация</b>   | <b>В наличии</b> | В Здании предусмотрена система автоматизации и диспетчеризации объекта, которая обеспечивает работу следующих инженерных систем здания:<br>• общеобменной приточно-вытяжной вентиляции и кондиционирования;<br>• водоснабжения и водоотведения здания;<br>• электроснабжения и электроосвещения здания;<br>• индивидуального теплового пункта (ИТП);<br>• оборудования лифтов. |
| 1.8                                      | <b>Противопожарный водопровод и АУПТ</b> | <b>В наличии</b> | Жилая часть и подземная автостоянка оборудованы противопожарным водопроводом. Все помещения подземной автостоянки оборудованы системой АУПТ.   |

|  |   |           |   |
|--|---|-----------|---|
| 1.9  | Автоматическая пожарная сигнализация  | В наличии | Помещения зданий комплекса защищаются адресно-аналоговой системой пожарной сигнализации. Предусматривается вывод сигнала о срабатывании систем противопожарной защиты объекта на пульт ОДС жилой застройки. Система передачи извещений работает в автоматическом режиме. Датчики автоматической пожарной сигнализации установлены в квартирах и поэтажных холлах.   |
| 1.10   | Слаботочные системы (телефонизация, интернет, телевидение, домофон, видеонаблюдение, охранная сигнализация, контроль доступа) | В наличии | Комплексом внутренних сетей связи предусмотрены: <ul style="list-style-type: none"> <li>• внутридомовая распределительная сеть в составе: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ телефонная связь;</li> <li>○ интернет;</li> <li>○ IP-видеодомофония.</li> </ul> </li> <li>• Система административно-хозяйственной и диспетчерской телефонной связи (АДТС) и система телефонизации и передачи данных (СТИПД);</li> <li>• Система радиодиффузии (проводное вещание) и оповещение ГО и ЧС;</li> </ul> |
| <b>2. Оснащение Объекта (Подземной автостоянки)</b>                        |   |           |   |
| 2.1  | Полы  | В наличии | Пол – тротуарная плитка на цементно-песчаной смеси.   |
| 2.2  | Стены   | В наличии | Стены –шлифовка и окраска.  |
| 2.3  | Потолки   | В наличии | Потолок – монолитная железобетонная плита, окраска.   |
| 2.4  | Устройство разметки стояночных мест, указателей.  | В наличии | В подземном паркинге обеспечивается разметка стояночных мест и установка указателей.  |
| 2.5  | Устройство светофоров, шлагбаумов, указателей (при необходимости).  | В наличии | Автоматические ворота.  |
| <b>3. Отделка и оборудование Объекта долевого строительства (Квартиры)</b> |   |           |   |
| <b>3.1 Спальни, гостиные, столовые, коридоры, кабинеты</b>                 |   |           |   |
| 3.1.1  | Стены и перегородки   | В наличии | Межквартирные перегородки из блоков толщиной 200мм С/узловые перегородки из кирпича 120мм. Межкомнатные перегородки выполняются собственниками квартир.   |
| 3.1.2  | Потолки   | В наличии | Бетонная межэтажная плита перекрытия под  |

|  |  |                            |  |
|--|--|----------------------------|--|
|  |  |                            | отделку.   |
| 3.1.3  | Полы                                     | В наличии                  | Бетонная межэтажная плита перекрытия под отделку.  |
| <b>3.2 Кухня</b>   |  |                            |  |
| 3.2.1  | Стены и перегородки                      | Не предусмотрена договором | Перегородки выполняются собственниками помещения.  |
| 3.2.2  | Полы                                     | В наличии                  | Бетонная межэтажная плита перекрытия под отделку.  |
| 3.2.3  | Потолки                                  | В наличии                  | Бетонная межэтажная плита перекрытия под отделку.  |
| <b>3.3 Санузлы, ванные</b>   |  |                            |  |
| 3.3.1  | Стены и перегородки                      | В наличии                  | Перегородки выполняются из кирпича   |
| 3.3.2  | Потолки                                  | В наличии                  | Бетонная межэтажная плита перекрытия под отделку.  |
| 3.3.3  | Полы                                     | В наличии                  | Бетонная межэтажная плита перекрытия под отделку.  |
| <b>3.4 Общие позиции и системы для основных помещений квартиры</b> |  |                            |  |
| 3.4.1  | Окна                                     | В наличии                  | Светопрзрачные ПВХ конструкции.  |
| 3.4.2  | Двери                                    | В наличии                  | Входная дверь – металлическая. Фурнитура: ручки, замок.  |
| 3.4.3  | Сантехническое оборудование              | Не предусмотрена договором | Не предусмотрено договором   |
| 3.4.4  | Электрические системы                    | В наличии                  | В каждой квартире предусмотрен ввод кабелей для системы электроснабжения и установлен щит;   |
| 3.4.5  | Отопление, вентиляция, кондиционирование | В наличии                  | По периметру фасада квартиры предусмотрено устройство приборов отопления.<br>Для каждой квартиры предусмотрено:<br>- индивидуальная приточно-вытяжная вентиляция;<br>-отдельная вытяжка для кухонного зонта; |



|       |                                    |                  |  |
|-------|------------------------------------|------------------|--|
| 3.4.6 | <b>Водоснабжение и канализация</b> | <b>В наличии</b> | Для каждой квартиры предусмотрены вводы ХГСВ и ГВС от ВНС с установкой приборов учета в нишах МОП. Санузлы оборудованы стояками хозяйственной канализации с отводами для подключения сантехприборов. |
| 3.4.7 | <b>Слаботочные системы</b>         | <b>В наличии</b> | В квартиры предусмотрена система пожарной сигнализации, и розетки на кухнях для подключения радиоприемников.   |

|  |  |
|--|--|
| <p style="text-align: center;"><b>Застройщик</b></p> <p><b>Генеральный директор</b></p> <p>_____ /А.У. Хапаев/</p> | <p style="text-align: center;"><b>Участник долевого строительства</b></p> <p>_____ /ФИО/</p> |
|--|--|