

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № \_\_\_/\_\_\_

город Майкоп Республика Адыгея

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАЗАЛЬТ», зарегистрированное «11» декабря 1998 года Администрацией г. Майкопа Республики Адыгея за № 2196, 29.10.2002 года присвоен основной государственный регистрационный номер 1020100701422 (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года серии 01 № 000336872, выданное «29» октября 2002 года Межрайонной инспекцией Министерства РФ по налогам и сборам №1 по Республике Адыгея), имеющее идентификационный номер налогоплательщика 0105021199 и код причины постановки на учет 010501001, юридический адрес: 385013, Республика Адыгея, город Майкоп, улица Индустриальная, дом 71, в лице **Директора Берсирова Тимура Руслановича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик» с одной стороны, и **гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, пол - \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_ паспорт: серия \_\_ \_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_.20\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрированный по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевого строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### 1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

**1.1.1. «Застройщик»** – юридическое лицо (Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАЗАЛЬТ», ИНН 0105021199, КПП 010501001, ОГРН 1020100701422), осуществляющее создание объекта капитального строительства «**Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (1 очередь строительства)**» (ЖК «Гагарина 1») и владеющее на праве частной собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от «13» февраля 2020 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея «17» марта 2020 года за номером регистрации: 01:08:0518057:255-01/030/2020-3, а также на основании Договора купли-продажи земельного участка от «13» февраля 2020 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея «17» марта 2020 года за номером регистрации: 01:08:0518057:254-01/030/2020-3 и Межевого плана (подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0518057:255 и 01:08:0518057:254) от 23.10.2020 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 12.11.2020 года сделана запись о государственной регистрации права № 01:08:0518057:256-01/033/2020-1, **земельным участком площадью 10 212 квадратных метров, расположенным по адресу: Российская Федерация, Адыгея Республика, г. Майкоп, ул. Спортивная, с кадастровым номером: 01:08:0518057:256**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка), а также привлекающее денежные средства **Участников долевого строительства** в соответствии с настоящим Договором и Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевого строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - Закон о долевого строительстве) для строительства (создания) на этом земельном участке указанного ранее жилого комплекса, на основании полученного Разрешения на строительство.

**1.1.2. «Участник долевого строительства» («Депонент»)** – физическое (юридическое) лицо, заключившее с **Застройщиком** настоящий Договор и обязующееся уплатить обусловленную Договором цену, а также принять **Объект долевого строительства** при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Правопреемники **Участника долевого строительства** имеют права, предусмотренные настоящим Договором при условии надлежащего оформления правопреемства и предоставления **Застройщику** документов, подтверждающих правопреемство.

**1.1.3. «Многоквартирный жилой дом»** – 16-этажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, общей площадью жилого здания 31 116,0 квадратных метров,

строительство которого осуществляет **Застройщик** с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства** по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Спортивная, кадастровый номер земельного участка: 01:08:0518057:256.

**1.1.4. «Объект долевого строительства» («Квартира»)** – жилое помещение и общее имущество в Многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче **Участнику долевого строительства** после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и входящее в состав указанного Многоквартирного жилого дома, создаваемого также с привлечением денежных средств **Участника долевого строительства**.

У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на **Квартиру** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Квартиру**.

**1.1.5. «Цена Договора» («Депонируемая сумма»)** – размер денежных средств, подлежащих уплате **Участником долевого строительства Застройщику** в рамках целевого финансирования для возмещения затрат на строительство (создание) **Объекта долевого строительства** и для оплаты вознаграждения **Застройщика**. Цена Договора в соответствии с условиями настоящего Договора перечисляется **Участником долевого строительства Застройщику** на специальный счет эскроу, открытый Уполномоченным банком (**Эскроу-агентом**) по Договору счета эскроу, заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных от являющегося владельцем счета **Участника долевого строительства (Депонента)** в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве и в целях их перечисления **Застройщику (Бенефициару)**.

**1.1.6. «Договор счета эскроу»** – договор специального банковского счета эскроу, заключаемый между Уполномоченным Банком (**Эскроу-агентом**), **Участником долевого строительства (Депонентом)** и **Застройщиком (Бенефициаром)**, предметом которого является открытие Эскроу-агентом на имя **Участника долевого строительства** Счета эскроу в валюте Российской Федерации для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**1.1.7. «Счет эскроу»** – специальный банковский счет эскроу, открываемый Уполномоченным Банком на имя **Участника долевого строительства** для учета и блокирования Депонированной суммы в целях ее передачи Бенефициару.

**1.1.8. «Земельный участок»** – земельный участок, на котором **Застройщик** осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома, реквизиты и характеристики которого указаны в подпункте 1.1.1. настоящего Договора. Земельный участок принадлежит **Застройщику** на праве частной собственности.

**1.1.9. «Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства»** – общая полезная площадь всех помещений **Объекта долевого строительства**, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас, балконов с понижающим коэффициентом, рассчитанная по проектной документации. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при его подписании.

**1.1.10. «Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями»** – общая полезная площадь всех помещений **Объекта долевого строительства**, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас, балконов с понижающим коэффициентом, рассчитанная по данным обмеров, выполненных организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при подписании Акта приема-передачи.

**1.1.11. «Общая площадь Объекта долевого строительства»** – сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента, приводится в соответствии с Приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр «Об утверждении формы проектной декларации» (в редакции от 15.10.2020 года).

**1.1.12. «Приведенная площадь балконов, лоджий, террас»** – площадь балконов, лоджий, террас, рассчитанная следующим образом:

- общая площадь всех лоджий с понижающим коэффициентом 0,5;
- общая площадь всех балконов, террас с понижающим коэффициентом 0,3.

Приведенная площадь лоджий, балконов, террас используется для расчета, как в Проектной площади объекта Долевого строительства, так и в Фактической площади **Объекта долевого строительства**.

**1.1.13. «Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства»** - определяется после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будет указана в передаточном акте или ином документе о передаче **Объекта долевого строительства**.

**Объект долевого строительства** подлежит передаче **Участнику долевого строительства** после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, и входит в состав указанного Многоквартирного дома.

**1.1.14. «Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию»** – документ, который удостоверяет выполнение строительства Многоквартирного жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Многоквартирного жилого дома Градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

**1.1.15. «Смотровой лист»** – документ (акт), составляемый между **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**, на основании которого **Участник долевого строительства** осуществляет осмотр Объекта долевого строительства и в котором, в случае выявления несоответствия качества Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляет **Застройщику** для устранения выявленные замечания.

**1.1.16. «Акт приема-передачи Объекта долевого строительства»** – документ, составленный между **Участником долевого строительства** и **Застройщиком**, на основании которого происходит передача **Объекта долевого строительства** **Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** (далее по тексту – Акт приема-передачи).

**1.1.17. «Односторонний акт передачи»** - документ, составленный **Застройщиком**, на основании которого **Объект долевого строительства** передается **Участнику долевого строительства** в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Федеральным законом 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 РФ».

## 2. ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии со следующими нормативными правовыми актами: Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, строительными нормами и правилами.

**2.2.** Производство строительных работ, использование Земельного участка, а также привлечение денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома осуществляется **Застройщиком** на основании следующих документов:

- **Договор купли-продажи земельного участка от «13» февраля 2020 года**, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея «17» марта 2020 года за номером регистрации: 01:08:0518057:255-01/030/2020-3.
- **Договор купли-продажи земельного участка от «13» февраля 2020 года**, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея «17» марта 2020 года за номером регистрации: 01:08:0518057:254-01/030/2020-3.
- **Межевой план** (подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием земельного участка путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 01:08:0518057:255 и 01:08:0518057:254) **от 23.10.2020 года**.
- **Выписка из реестра членов саморегулируемой организации № 1654 от 24.08.2021 года** (без ограничения срока действия и территории его действия), выданная Союзом «Черноморский Строительный Союз» (Союз «ЧСС»), саморегулируемой организацией, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство (350088, Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Сормовская, 204/б, ИНН 2309124982, <http://www.sro-292.ru>, [info@sro-292.ru](mailto:info@sro-292.ru)), регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-С-292-09022018). Основание выдачи Выписки: Решение совета директоров № 481 от 24.08.2021 года.
- **Разрешение на строительство № RU01-301000-44-2021, выданное 30.06.2021 года** Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп», которое, в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает строительство объекта капитального строительства – **«Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (1 очередь строительства)»** на земельном участке с кадастровым номером: 01:08:0518057:256.
- **Приказ № 29-ОД «О внесении изменений в разрешение на строительство объекта капитального строительства», выданный «14» октября 2021 года** Управлением архитектуры и градостроительства муниципального образования «Город Майкоп».
- **Проектная декларация № 01-000511 от 26.10.2021** по строительству объекта: «Многоквартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (1 очередь строительства)» по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, земельный участок с кадастровым номером 01:08:0518057:256» (включает в себя информацию о **Застройщике** и информацию о проекте строительства в соответствии с Законом о

долевом строительстве), предоставлена **Застройщиком** во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с ч. 6 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 РФ» в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования «Интернет» на официальном сайте **Застройщика**: <https://stroj-maykop.wixsite.com>, и официальном сайте по раскрытию информации **Застройщика**: <https://наш.дом.рф>. Оригинал Проектной декларации храниться у **Застройщика**.

**2.3.** При заключении настоящего Договора **Застройщик** гарантирует **Участнику долевого строительства**, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски, разрешения, на строительство и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов (лиц) **Застройщиком** получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания настоящего Договора **Участник долевого строительства** ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.2. настоящего Договора, в том числе с Проектной декларацией по строительству «Многokвартирный жилой комплекс со встроенными помещениями и подземной автостоянкой (1 очередь строительства)» по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, земельный участок с кадастровым номером 01:08:0518057:256», и документами (материалами), составляющими содержание Проектной декларации в части информации о **Застройщике** и информации о проекте строительства.

**2.5.** Изменение указанных в настоящем разделе Договора данных и разрешительных документов не влияет на исполнение обязательств Сторон по настоящему Договору. **Участник долевого строительства** дает свое согласие **Застройщику** на внесение изменений в проектную и разрешительную документацию на строительство Многоквартирного жилого дома (если это не приводит к изменению расположения, площади и планировки Квартиры). **Застройщик** обязуется известить **Участника долевого строительства** о произошедших изменениях дополнительно.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ЗАСТРОЙЩИКА**

**3.1.** По настоящему Договору **Застройщик** обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом, указанный в подпункте 1.1.3. Договора, и после получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства**, а именно **Квартиру**, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. настоящего Договора и в Приложении № 2 «Техническое описание **Объекта долевого строительства**», а **Участник долевого строительства** в свою очередь обязуется уплатить обусловленную Договором Цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять по Акту приема-передачи **Объект долевого строительства** в порядке и сроки, установленные настоящим Договором (при наличии Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию).

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства Российской Федерации у **Участника долевого строительства** возникает право требования **Объекта долевого строительства**, имеющего следующие характеристики:

<b>Условный номер (строительный):</b>	—
<b>Назначение:</b>	<b>Жилое помещение (Квартира)</b>
<b>Количество жилых комнат:</b>	—
<b>Этаж расположения:</b>	—
<b>Подъезд (секция):</b>	—
<b>Общая приведенная (проектная) площадь Объекта долевого строительства, кв. м.:</b> <i>(сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и помещений (лоджий, балконов, веранд, террас – с учетом понижающего коэффициента)</i>	—
<b>Общая жилая площадь, кв. м.:</b> <i>(суммарная площадь всех жилых комнат)</i>	—
<b>Наличие балкона / лоджии:</b>	<b>Есть лоджия.</b>
<b>Проектная площадь балкона / лоджии (без учета понижающего коэффициента), кв. м.:</b>	—
<b>Общая площадь Объекта долевого строительства, кв. м.:</b>	—



(сумма площадей всех отапливаемых помещений (жилых комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд) и всех помещений (лоджий, балконов, веранд, террас, холодных кладовых и тамбуров) без понижающего коэффициента)

**3.3.** Характеристики **Объекта долевого строительства** (общая площадь, условный номер **Квартиры**, подъезд) указаны в проектной документации и будут уточнены после окончания строительства Многоквартирного жилого дома (ввода в эксплуатацию) согласно данным технической инвентаризации дома и указаны в Акте приема-передачи **Объекта долевого строительства**. Указанный адрес **Объекта долевого строительства** является предварительным, присвоенным на период строительства Многоквартирного жилого дома, и будет уточняться к моменту ввода в эксплуатацию построенного Многоквартирного жилого дома в соответствии с действующим порядком присвоения и регистрации адресов зданий и сооружений в городе Майкопе Республики Адыгея.

**3.4.** Срок начала строительства Многоквартирного жилого дома: II квартал 2021 года, предполагаемый срок окончания строительства и получения **Застройщиком** Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию: IV (Четвертый) квартал 2023 года, но не позднее «30» декабря 2023 года.

**3.5.** После получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, при условии выполнения **Участником долевого строительства** своих обязательств по настоящему Договору, **Застройщик** обязуется передать **Объект долевого строительства** **Участнику долевого строительства** в течение 6 (Шести) календарных месяцев с даты ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, но не позднее «30» июня 2024 года. При этом, Стороны настоящим согласовали возможность досрочного исполнения **Застройщиком** обязательства по передаче **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, но не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, в котором расположен **Объект долевого строительства**.

**3.6.** Сроки исполнения обязательств **Застройщика**, установленные в пунктах 3.4, 3.5. настоящего Договора, могут быть продлены только по взаимному согласию Сторон настоящего Договора, что оформляется в форме Дополнительного соглашения к настоящему Договору, которое подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея в установленном порядке. Сроки завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию могут быть изменены **Застройщиком** в случае внесения изменений в проектную документацию или по иным обстоятельствам, которые могут повлиять на данные сроки. Также безусловным, уважительным основанием для переноса **Застройщиком** сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию являются действия и решения органов государственной власти (законодательных, исполнительных, судебных). Стороны согласились, что **Застройщик** освобождается от ответственности за изменение сроков завершения строительства и ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в случае наступления вышеизложенных обстоятельств.

**3.7.** Расположение **Объекта долевого строительства** в Многоквартирном жилом доме и планировка **Объекта долевого строительства** указаны в Приложении № 1 «Планировка, графический план **Объекта долевого строительства** и его размещения на поэтажном плане Многоквартирного жилого дома» к настоящему Договору.

**3.8.** Отдельные технические характеристики **Объекта долевого строительства** на момент его передачи **Участнику долевого строительства** (внутренняя отделка, обеспеченность коммуникациями, санитарно-техническим оборудованием и пр.) согласованы Сторонами и приведены в Приложении № 2 «**Техническое описание Объекта долевого строительства**», являющемся неотъемлемой частью Договора.

**3.9.** **Застройщик** гарантирует, что права на **Объект долевого строительства** на момент заключения настоящего Договора не обременены и не будут обременены правами третьих лиц, включая продажу, залог, иные права и ограничения, а также не являются предметом судебного спора / под запретом (арестом) не состоят.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

**4.1.** Цена Договора (Депонируемая сумма), подлежащая уплате **Участником долевого строительства**, на момент подписания настоящего Договора составляет: \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек, исходя из цены** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) **рублей 00 копеек за 1 кв. м. Проектной площади Объекта долевого строительства** с учетом балконов и/или лоджий с понижающим коэффициентом, технических характеристик **Объекта долевого строительства** и указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору отделочных работ. **Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.**

Цена Договора является окончательной и подлежит изменению только в случаях, указанных в пунктах 4.10., 4.11., 4.17. настоящего Договора.

**4.2.** Цена Договора (Депонируемая сумма) должна быть выплачена **Застройщику** **Участником долевого строительства** в полном объеме в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

**Участник долевого строительства** производит оплату Цены Договора в соответствии с индивидуальным графиком платежей, который устанавливает договорную стоимость, определенные условия и сроки внесения оплаты, установленные для **Участника долевого строительства** в соответствии соглашением Сторон на момент подписания настоящего Договора:

№ п/п	Наименование платежа	Срок внесения платежа (не позднее)	Сумма платежа (руб.)
1.	Оплата за жилое помещение, по Договору участия в долевом строительстве № ___/___ от «___» _____ 20__ года, НДС не облагается.	До «___» _____ 20__ года.	( _____ ) рублей 00 копеек

В случае, если дата исполнения обязательства по уплате Цены Договора в соответствии с настоящим индивидуальным графиком платежей приходится на нерабочий день, срок его исполнения переносится на ближайший рабочий день, следующий за датой исполнения обязательства.

**Участник долевого строительства** вправе досрочно уплатить Цену Договора (полностью либо в части), но исключительно после государственной регистрации настоящего Договора. Осуществление денежных платежей по Договору до его государственной регистрации запрещается.

**4.3. Участник долевого строительства (Депонент)** обязуется уплатить Цену Договора (**Депонируемую сумму**), указанную в пункте 4.1. настоящего Договора, в порядке и сроки, установленные пунктом 4.2. Договора, путем внесения денежных средств на **Счет эскроу**, открытый в **Публичном акционерном обществе «Сбербанк России»** (сокращенное наименование - **ПАО Сбербанк**) (далее – **Уполномоченный банк, Эскроу-агент**), зарегистрированном Центральным Банком Российской Федерации 20 июня 1991 года за регистрационным номером 1481, имеющем ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, КПП 773601001, ОКПО 00032537, Генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11 августа 2015 года, местонахождение: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, официальный сайт Банка в сети Интернет: [www.sberbank.ru](http://www.sberbank.ru), адрес эл. почты: [sberbank@sberbank.ru](mailto:sberbank@sberbank.ru), в лице структурного подразделения **Банка**, филиала – **Адыгейского отделения № 8620 ПАО «Сбербанк России»**, местонахождение: **Россия, 385000 Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Димитрова, д. 4, корпус 2; корр/счет 30101810600000000602 Юго-Западного банка в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Ростовской обл., г. Ростов-на-Дону, БИК 046015602; тел. 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских, адрес электронной почты Банка: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru); с которым у **Застройщика** подписано Соглашение о взаимодействии по эскроу № 2208 от «21» июля 2021 года; на имя **Депонента**, в соответствии с условиями трехстороннего Договора счета эскроу.**

**Застройщик (Бенефициар):** **Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАЗАЛЬТ»** (ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАЗАЛЬТ»), ИНН 0105021199, КПП 010501001, ОГРН 1020100701422, юридический адрес: 385013, Республика Адыгея, город Майкоп, улица Индустриальная, дом 71, банковские реквизиты: р/с 40702810701000001845, в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602.

Трехсторонний Договор счета эскроу (далее - **Индивидуальные условия договора счета эскроу**) надлежащим образом подписывается со стороны **Бенефициара** и **Депонента** и является совместным предложением (офертой) **Уполномоченному банку** заключить такой договор. **Застройщик** по согласованию с **Депонентом** самостоятельно формирует **Индивидуальные условия счета эскроу**. После чего, **Застройщик** направляет в **Уполномоченный банк** **Индивидуальные условия счета эскроу** совместно с другими документами и информацией (данные уполномоченного лица, которое будет подписывать от имени **Застройщика** Договор счета эскроу, а также документ(ы), подтверждающий(ие) его полномочия на подписание Договора счета эскроу, заполненные **Застройщиком** и подписанные уполномоченным лицом **Застройщика** **Индивидуальные условия договора счета эскроу**). **Индивидуальные условия Договора счета эскроу** могут быть оформлены и направлены **Застройщиком**: в форме электронного документа с использованием Личного кабинета **Застройщика** в СберБизнес или с использованием АРИ Эскроу (в зависимости от технической реализации на стороне **Застройщика**), на бумажном носителе по форме проекта **Индивидуальных условий договора счета эскроу**, опубликованного на сайте **Уполномоченного банка**.

Основанием участия **Бенефициара** в качестве Стороны в отношениях по Договору счета эскроу является настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее - **Договор-основание**), подписанный **Бенефициаром** и **Депонентом** и зарегистрированный в установленном законодательством порядке, в соответствии с которым в будущем у **Депонента** возникает право собственности на **Объект долевого строительства**, указанный в Договоре-основании. Расчеты по Договору-основанию осуществляются с использованием Счета эскроу на основании положений Договора-основания об условном депонировании денежных средств.

После государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве (Договора-основания) **Застройщик** направляет в **Уполномоченный банк** копию Договора участия в долевом строительстве с

отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав / в случае электронной регистрации Договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора, а также документов, удостоверяющих личность **Депонента**/представителя **Депонента**/представителя **Бенефициара** и иных документов, необходимых для открытия и ведения Счета эскроу. Все документы, представленные при открытии Счета эскроу, должны быть действительными на дату их предъявления в **Уполномоченный банк**.

**Уполномоченный банк** при получении указанных документов и информации, проверяет их достаточность и корректность и осуществляет обработку документов в соответствии с установленным в **Уполномоченном банке** порядком в следующие сроки:

- до 17:00 по московскому времени – обработка пакета документов осуществляется в день получения документов до 22:00 по московскому времени;
- после 17:00 по московскому времени – обработка пакета документов осуществляется не позднее 22:00 по московскому времени рабочего дня, следующего за днем получения документов.

Посещение **Депонентом** структурного подразделения **Уполномоченного банка** для открытия Счета эскроу возможно не ранее окончания срока обработки, установленного настоящим пунктом. При необходимости корректировки пакета документов – **Уполномоченный банк** направляет **Застройщику** уведомление о необходимости корректировки пакета документов не позднее окончания указанного срока обработки. **Застройщик** уведомляет **Депонента** о необходимости посещения **Уполномоченного банка** (структурного подразделения) по истечении срока, указанного ранее.

При необходимости, в случае если **Депонент** (физическое лицо) оформляет в **Уполномоченном банке** ипотечный кредит, **Застройщик** направляет работнику кредитующего подразделения **Уполномоченного банка**, сопровождающему ипотечную сделку:

- информацию о зарегистрированном Договоре участия в долевом строительстве (если данная информация требуется для подтверждения выполнения условий выдачи ипотечного кредита и/или целевого использования ипотечных средств);
- в случае расторжения/прекращения или одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве: информацию о наступлении данных событий.

**Уполномоченный банк** подтверждает принятие предложения (оферты) **Депонента** и **Бенефициара** в порядке ст. 438 ГК РФ путем открытия Счета эскроу на имя **Депонента**, не позднее рабочего дня, следующего за днем подписания Индивидуальных условий договора счета эскроу **Депонентом** и **Бенефициаром**. **Уполномоченный банк** открывает в присутствии **Депонента** (его представителя) на имя **Депонента** Счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных **Уполномоченным банком** от **Депонента** в размере, указанном в Индивидуальных условиях договора счета эскроу (далее – **Депонируемая сумма**), в целях их передачи **Бенефициару** при возникновении оснований, предусмотренных Законом о долевом строительстве № 214-ФЗ и Договором. Номер Счета эскроу указывается в уведомлении, направляемом **Уполномоченным банком** **Депоненту** и **Бенефициару** после акцепта **Уполномоченным банком** Индивидуальных условий договора счета эскроу, подписанных **Депонентом** и **Бенефициаром**, не позднее рабочего дня, следующего за днем их подписания. Акцептом со стороны **Уполномоченного банка** является открытие Счета эскроу.

Все расходы, связанные с открытием и обслуживанием указанного Счета эскроу, **Депонент** несет за свой счет.

**4.4.** Денежные средства на Счет эскроу вносятся **Депонентом** в валюте Российской Федерации (рубли) в размере, указанном в Индивидуальных условиях Договора счета эскроу, и в сроки, установленные пунктами 4.1. и 4.2. Договора-основания, но не ранее даты государственной регистрации Договора-основания. При этом подтверждением оплаты **Депонентом** денежных средств будет являться предоставление финансовых документов, подтверждающих факт перечисления указанных средств на Счет эскроу, открываемый в **Уполномоченном банке**.

Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате обусловленной Ценой Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в **Банке** Счет эскроу. Срок условного депонирования – до «01» июля 2024 года.

**4.5.** Перечисление **Уполномоченным банком** **Бенефициару** Депонируемой суммы производится в соответствии с Законом о долевом строительстве № 214-ФЗ после предоставления **Бенефициаром** **Уполномоченному банку** (по каналам связи, установленным отдельным соглашением между **Уполномоченным банком** и **Бенефициаром**): - Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома и/или иного объекта недвижимости, в котором расположен **Объект долевого строительства** и сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного **Объекта долевого строительства**, входящего в состав Многоквартирного жилого дома и/или иного объекта недвижимости, в котором расположен **Объект долевого строительства**, или - сведений о размещении в ЕИСЖС, в соответствии с Законом о долевом строительстве № 214-ФЗ, информации, указанной в настоящем пункте. Одновременно с вышеуказанными документами/сведениями **Бенефициар** предоставляет в **Уполномоченный банк** заявление об уточнении реквизитов для перечисления денежных средств со Счета эскроу. При наличии задолженности по Кредитному договору **Бенефициара**: заявление об



уточнении реквизитов должно содержать реквизиты для ее погашения, соответствующие условиям Кредитного договора **Бенефициара** или реквизиты залогового счета, открытого в **Уполномоченном банке**. В случае отличия адреса **Объекта долевого строительства**, указанного в Договоре-основании, от адреса, указанного в любом из документов, в том числе в Разрешении на ввод в эксплуатацию, **Бенефициар** предоставляет пояснения с приложением обосновывающих документов.

**Уполномоченный банк** проверяет представленные **Бенефициаром** документы на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, Индивидуальным и Общим условиям договора счета эскроу. Срок проведения **Уполномоченным банком** проверки – 10 (Десять) рабочих дней с даты их приема (включая указанную дату). Если по результатам проверки документов/сведений **Уполномоченным банком** установлено их соответствие требованиям Общих условий договора счета эскроу, отсутствие противоречий между собой, то не позднее дня признания документов/сведений соответствующими указанным условиям, **Уполномоченный банк (Эскроу-агент)** осуществляет перечисление **Депонируемой суммы** на расчетный счет **Застройщика** (в любом случае не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты приема документов/получения сведений) и/или направляет ее в счет оплаты обязательств **Застройщика** по Кредитному договору, заключенному между **Застройщиком** и **Эскроу-агентом**, 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. После полного погашения задолженности по Кредитному договору оставшиеся средства со Счета эскроу перечисляются на счет **Застройщика (Бенефициара)**.

Если по результатам проверки документов/сведений **Уполномоченным банком** установлено их несоответствие требованиям Общих условий договора счета эскроу, и/или наличие противоречий между собой, и/или представлены не все документы/сведения, то **Уполномоченный банк** уведомляет об этом **Бенефициара** и направляет письменное уведомление о выявленных расхождениях и об отказе от оплаты в адрес **Бенефициара** и **Депонента**.

Стороны предусмотрели, что указанные в настоящем пункте документы/сведения, предоставляются **Бенефициаром** не ранее предусмотренного Договором-основанием срока оплаты **Депонентом** Цены Договора-основания. В случае предоставления документов/сведений, ранее указанного срока, представленные **Бенефициаром** документы подлежат проверке и оплате в случае признания документов надлежащими. Если на момент признания **Уполномоченным банком** представленных **Бенефициаром** документов соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации и Договора **Депонируемая сумма** размещена **Депонентом** не в полном объеме, **Уполномоченный банк** перечисляет сумму, находящуюся на Счете эскроу на момент перечисления. При этом Счет эскроу подлежит закрытию, повторное предоставление документов **Бенефициаром** невозможно.

#### 4.6. Основания прекращения условного депонирования денежных средств на Счете эскроу:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению Сторон;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из Сторон от исполнения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

В случае расторжения настоящего Договора, по соглашению Сторон, **Уполномоченный банк** обязуется перечислить **Депонируемую сумму** (в случае размещения **Депонируемой суммы** **Депонентом** не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных **Депонентом** на момент перечисления) **Депоненту** по реквизитам, указанным в поручении **Депонента**, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу в сроки и при условии: - не позднее 3 (Трех) рабочих дней - со дня размещения сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора-основания в ЕИСЖС (или при отсутствии сведений в ЕИСЖС - получения уведомления органа, осуществляющего регистрацию прав, о погашении записи о государственной регистрации настоящего Договора); - не позднее 5 (Пяти) рабочих дней - со дня предоставления Стороной(-ами) настоящего Договора заявления о погашении записи о регистрации настоящего Договора с одновременным предоставлением выписки из ЕГРН, подтверждающей погашение записи.

**Уполномоченный банк** обязуется не позднее рабочего дня, следующего за днем истечения срока условного депонирования, осуществить возврат депонируемой суммы **Депоненту**, если на дату возврата денежных средств основания для передачи **Депонируемой суммы** **Бенефициару** (ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию) не наступили, по реквизитам, указанным в поручении **Депонента**, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу.

**4.7. Застройщик и Участник долевого строительства** обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком, если в отношении **Уполномоченного банка**, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию



Многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении **Объекта (объектов) долевого строительства**, входящего в состав такого Многоквартирного дома.

**4.8.** Обязанность **Участника долевого строительства** по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления Депонируемой суммы на Счет эскроу.

**4.9.** Цена Договора является суммой денежных средств, подлежащей использованию **Застройщиком** для возмещения всех затрат (расходов) связанных со строительством (созданием) Многоквартирного жилого дома, в котором расположен **Объект долевого строительства** в соответствии с проектной документацией, в том числе на: непосредственно строительные-монтажные работы по созданию Многоквартирного жилого дома; услуги по охране объекта строительства; возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление права аренды на Земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Многоквартирного жилого дома; оплату арендной платы, в том числе за Земельный участок; возмещение затрат на подготовку градостроительной, проектной документации и выполнения инженерно-геологических изысканий, топографических съемок и геодезических работ для строительства (создания) Многоквартирного жилого дома, а также на проведение государственной/негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий; услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы, строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией; возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоквартирного жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения; оказание **Застройщиком** услуг в порядке, предусмотренном п. 2 ст. 18 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»; услуги по техническому надзору за строительством (функции Технического заказчика) и авторскому надзору, исполнение всех условий, установленных органами государственной власти для начала и ведения строительства, сборы, пошлины и налоги, относимые к расходам по настоящему Договору; отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 2 к Договору, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, мероприятия по обеспечению пожарной безопасности, инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; работы и услуги по вводу Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, осуществления информационно-рекламных мероприятий и иных мероприятий, неотъемлемо связанных с реализацией проекта по строительству Многоквартирного жилого дома, в том числе услуги по привлечению третьих лиц в долевое строительство; а также погашение кредитов, процентов и комиссий по кредитам, предоставленных банком(-ами) **Застройщику** на строительство Многоквартирного жилого дома и т.п. Указанная Цена Договора также включает в себя денежные средства, перечисляемые в качестве компенсации за инженерную, транспортную и социальную инфраструктуру, иные платежи, издержки и затраты, связанные с созданием Многоквартирного жилого дома и **Объекта долевого строительства**, и вознаграждение **Застройщика** за выполняемую деятельность по организации строительства (создания) Многоквартирного жилого дома.

Участник долевого строительства уведомлен, что вознаграждение **Застройщика** (стоимость услуг) составляет 10% (Десять процентов) от Цены настоящего Договора.

**Образовавшиеся в результате проведения Застройщиком комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства Многоквартирного жилого дома затраты несет Застройщик, в том числе и путем завершения строительства Многоквартирного жилого дома за счет собственных средств. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения строительства Многоквартирного жилого дома, являются дополнительным вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному и финансовому обеспечению строительства.**

**4.10.** Цена настоящего Договора не может быть изменена в одностороннем порядке (за исключением случая, указанного в пункте 10.5. Договора), а только по согласованию Сторон на основании подписанных Сторонами Дополнительных соглашений.

По соглашению Сторон Цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, после его заключения может быть изменена в следующих случаях:

- 1)** внесения **Участником долевого строительства** или **Застройщиком** изменений и дополнений в технические характеристики и состав **Объекта долевого строительства**, установленные Приложением № 2 к настоящему Договору;
- 2)** корректировки площади **Объекта долевого строительства**, в соответствии с данными органа технической инвентаризации;
- 3)** внесения значительных изменений и дополнений в проектную документацию в соответствии с изменениями действующего законодательства Российской Федерации.

**4.11.** При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади **Объекта долевого строительства** с учетом площади балкона (лоджии) по проектной документации (Проектная площадь), которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и общей Фактической площадью **Объекта долевого строительства**, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Сторонами устанавливается допустимый коэффициент расхождения в размерах площадей - 2 (Два) квадратных метра. В связи с чем, Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

**4.11.1.** в случае, если по итогам технической инвентаризации (кадастровых работ) Фактическая площадь **Объекта долевого строительства** с учетом площади балкона (лоджии) превысит Проектную площадь, указанную в пункте 3.1. настоящего Договора и в Приложении № 2 «Техническое описание **Объекта долевого строительства**», по причинам, не связанными с внутренней отделкой и перепланировкой, **Участник долевого строительства** обязуется доплатить **Застройщику** сумму денежных средств за дополнительную площадь, размер которой определяется как разница между Проектной площадью и Фактической площадью, определенной кадастровым инженером в результате проведения замеров с учетом площади балкона (лоджии), исходя из стоимости цены 1 кв. м., указанной в пункте 4.12. настоящего Договора и с учетом понижающего коэффициента 0,5 - для лоджий и 0,3 - для балконов и террас, о чем Стороны подписывают соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору. **Застройщик** обязан направить **Участнику долевого строительства** в течение 10 (Десяти) рабочих дней письменное уведомление о результате проведения замеров и увеличении площади **Объекта долевого строительства** с приложением к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации), а также о необходимости заключения указанного Дополнительного соглашения о выплате суммы денежных средств, рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом. Выплата суммы, рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом, должна быть произведена в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены Договора.

**4.11.2.** В случае, если по данным органа технической инвентаризации (кадастровых работ) Фактическая площадь **Объекта долевого строительства** с учетом площади балкона (лоджии) окажется меньше величины Проектной площади, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, по причинам, не связанными с внутренней отделкой и перепланировкой, **Застройщик** обязуется выплатить сумму денежных средств за недостающую площадь, размер которой определяется как разница между Проектной площадью и Фактической площадью, определенной кадастровым инженером в результате проведения замеров с учетом площади балкона (лоджии), исходя из стоимости цены 1 кв. м., указанной в пункте 4.12. настоящего Договора и с учетом понижающего коэффициента 0,5 - для лоджий и 0,3 - для балконов и террас, о чем Стороны подписывают соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору. Выплата должна быть произведена в течение 15 (Пятнадцати) календарных дней с момента подписания Дополнительного соглашения к настоящему Договору об изменении Цены Договора, но не позднее даты направления **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** уведомления о готовности **Объекта долевого строительства к передаче**. **Застройщик**, в данном случае, обязан в течение 10 (Десяти) календарных дней письменно уведомить **Участника долевого строительства** о результате проведения замеров и уменьшении площади **Объекта долевого строительства**, а также о необходимости заключения указанного Дополнительного соглашения о выплате суммы денежных средств, рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом.

**4.11.3.** В случае, если Фактическая площадь **Объекта долевого строительства** без учета площади балкона (лоджии) будет равна Проектной площади, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, а площадь балкона (лоджии) будет отличаться от площади, указанной в проектной документации на Многоквартирный жилой дом, на величину менее 1 м<sup>2</sup>, Стороны признают такое изменение Проектной площади **Объекта долевого строительства** несущественным, Цена Договора в таком случае изменению не подлежит.

**4.11.4.** Стороны договорились, что изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается.

**4.12.** Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные подпунктами 4.11.1., 4.11.2. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра **Фактической площади Квартиры** в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, и стоимости одного квадратного метра **Фактической площади** балкона и/или лоджии в размере: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

**4.13.** Цена Договора в полном размере должна быть оплачена **Участником долевого строительства** до подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

**4.14.** Рассчитанную в соответствии с подпунктами 4.9.1., 4.12. настоящего Договора сумму денежных средств, **Участник долевого строительства** обязуется перечислить **Застройщику** на открытый в **Уполномоченном банке** Счет эскроу в случае действия срока условного депонирования, либо, в случае истечения такого срока, на указанный **Застройщиком** расчетный счет в течение 10 (Десяти) календарных дней

с момента получения соответствующего письменного требования **Застройщика** с указанием реквизитов расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с указанными подпунктами Договора суммы денежных средств, и прилагаемых к нему копий документов с результатами кадастровых работ (технической инвентаризации).

**4.15.** Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет **Застройщика** в платежном поручении должно быть указано следующее назначение платежа: «**Оплата за жилое помещение, по Договору участия в долевом строительстве № /\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года, НДС не облагается.**».

**4.16.** Поступающие на Счет эскроу в **Уполномоченном банке**, на расчетный счет **Застройщика** либо в его кассу от **Участника долевого строительства** денежные средства учитываются следующим образом:

- в первую очередь погашается штраф, в соответствии с условиями Договора;
- во вторую очередь погашается неустойка (пеня), в соответствии с законодательством;
- в третью очередь погашаются обязательства **Участника долевого строительства** по основному платежу.

**4.17.** Не указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору отделочные работы на **Объекте долевого строительства** не входят в Цену Договора и производятся **Участником долевого строительства** по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

Все изменения, предлагаемые **Участником долевого строительства** в части качества отделки, связанные с отступлением от проектной документации и влекущие за собой увеличение Цены Договора, производятся **Застройщиком** за счет **Участника долевого строительства** и оформляются **Дополнительным соглашением к настоящему Договору**.

**4.18.** Услуги по государственной регистрации настоящего Договора, **Дополнительных соглашений к Договору**, организации государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** не являются предметом настоящего Договора и не оказываются **Застройщиком Участнику долевого строительства**. При этом расходы, необходимые в соответствии с нормативно-правовыми актами и/или требованиями уполномоченного государственного органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для государственной регистрации настоящего Договора, **Дополнительных соглашений к Договору**, государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства**, в том числе расходы по изготовлению органом технической инвентаризации технических паспортов, расходы по нотариальному оформлению документов, расходы по оплате государственной пошлины и иные расходы, в Цену Договора не включены и оплачиваются **Участником долевого строительства** отдельно. **Участник долевого строительства** обязан самостоятельно оплачивать указанные в настоящем пункте расходы, а в случае, если **Застройщик** понес данные расходы – **Участник долевого строительства** обязан их возместить в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения соответствующего требования от **Застройщика**. На оказание указанных в настоящем пункте услуг **Участник долевого строительства** может заключить с **Застройщиком** отдельное соглашение.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

### **5.1. Обязанности Застройщика:**

**5.1.1.** **Застройщик** обязуется организовать за счет собственных и (или) заемных, привлеченных денежных средств предпроектную проработку, проектирование Многоквартирного жилого дома, обеспечить качественно и в полном объеме все работы по созданию Многоквартирного жилого дома в точном соответствии с разработанным, согласованным, утвержденным и прошедшим экспертизу проектом на строительство, и в установленные Договором сроки, выполнить работы по благоустройству прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории и все иные работы предусмотренные проектной документацией, сдачу Многоквартирного жилого дома приемочной комиссии, получение Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и передачу **Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства** в срок, установленный настоящим Договором, и с качеством, согласно требованиям настоящего Договора, технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, требованиям действующих строительных норм и правил (СНиПов и ГОСТов), а также иным обязательным требованиям законодательства Российской Федерации.

**5.1.2.** **Застройщик** обязуется организовать привлечение других участников долевого строительства для участия их в строительстве Многоквартирного жилого дома без дополнительных согласований с **Участником долевого строительства** по Договору.

**5.1.3.** **Застройщик** обязуется организовывать и осуществлять мероприятия, связанные со строительством Многоквартирного жилого дома путем заключения необходимых договоров с третьими лицами (имеющими выданные в установленном порядке свидетельства о допуске к производству работ, если наличие свидетельств о допуске обязательно для производства соответствующих видов работ, в соответствии с требованиями



действующих строительных норм и правил, требованиями нормативных актов государственных органов власти), привлекаемыми **Застройщиком** к строительству без дополнительного согласования с **Участником долевого строительства**, в том числе договоры: подряда, генподряда, поручения, комиссии, уступки прав требования, договоры приобретения строительных материалов, оборудования и конструкций для последующей передачи их для монтажа и использования подрядными организациями, осуществляющими непосредственно строительство и т.д.

**5.1.4. Застройщик** обязуется контролировать качество работ, указанных в пункте 4.9. Договора, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного жилого дома и осуществлять приемку выполненных работ. Осуществлять технический надзор за выполнением строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией. **Застройщик** вправе привлекать специализированные организации для выполнения функций технического заказчика, генерального подрядчика, подрядчика. Осуществлять входной контроль соответствия показателей качества покупаемых (получаемых) материалов, изделий и оборудования требованиям стандартов, технических условий или технических свидетельств на них, указанных в проектной документации. Результаты входного контроля должны быть документированы.

**5.1.5. Застройщик** обязуется обеспечить устранение недостатков и дефектов **Объекта долевого строительства**, обнаруженных в ходе его строительства и приемки-передачи его **Участнику долевого строительства**.

**5.1.6. Застройщик** обязуется при подписании Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, предоставить **Участнику долевого строительства** или третьему лицу, подтвердившему свое право на **Объект долевого строительства**, документы, необходимые для регистрации его права собственности на **Объект долевого строительства**.

**5.1.7. Застройщик** обязуется по запросу **Участника долевого строительства** предоставить ему сведения о ходе строительства и другую информацию, связанную с исполнением настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента поступления запроса. (ст. 20, 21 Закона о долевом строительстве).

**5.1.8. Застройщик** обязуется возратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства**, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором, в случае одностороннего отказа **Участника долевого строительства** от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 13.10., 13.11.

**5.1.9. Застройщик** обязуется вносить в Проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о **Застройщике** и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течении трех рабочих дней со дня изменения соответствующих требований. Ежеквартально вносить в Проектную декларацию изменения, касающихся сведений, о финансовом результате текущего года, размерах кредиторской и дебиторской задолженности.

Опубликовать изменения, указанные в настоящем пункте, в порядке, установленном для опубликования Проектной декларации, в течении десяти дней со дня внесения изменений в Проектную декларацию.

**5.1.10. Застройщик** обязуется извещать **Участника долевого строительства** об организационных собраниях по вопросам создания Многоквартирного жилого дома.

**5.1.11. Застройщик** обязуется представлять интересы **Участника долевого строительства** в отношениях с другими юридическими лицами, органами власти и управления на всех этапах строительства Многоквартирного жилого дома (до подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**).

**5.1.12. Обязательства Застройщика** считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, за исключением обязательств, возложенных на **Застройщика** в течение гарантийного срока на **Объект долевого строительства**.

## **5.2. Права Застройщика:**

**5.2.1. Застройщик** вправе получить от **Участника долевого строительства** Цену Договора в полном объеме до момента передачи по Акту приема-передачи **Объекта долевого строительства**, в соответствии с установленным в настоящем Договоре сроком.

**5.2.2. Застройщик** вправе предъявлять **Участнику долевого строительства** требования об уплате неустойки (штрафов, пеней), предусмотренной настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации.

**5.2.3. Застройщик** вправе не передавать (удерживать) **Объект долевого строительства** **Участнику долевого строительства** до момента выполнения последним денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, перед **Застройщиком**.

**5.2.4. Застройщик** имеет право закончить строительство Многоквартирного жилого дома, ввести его в эксплуатацию и передать **Участнику долевого строительства** **Объект долевого строительства** ранее срока, предусмотренного Договором, а **Участник долевого строительства** обязан в этом случае досрочно, в сроки, указанные **Застройщиком** в соответствующем уведомлении о досрочной передаче, принять **Объект долевого**

строительства. Дополнительное согласие **Участника долевого строительства** на досрочное исполнение указанных обязанностей не требуется.

**5.2.5. Застройщик** имеет право самостоятельно, без какого-либо согласования с **Участником долевого строительства**:

- заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных объектов долевого строительства, расположенных в Многоквартирном жилом доме;
- совершать в процессе реализации Договора сделки с любыми лицами на условиях, определяемых **Застройщиком**, в том числе, но не ограничиваясь, договоры и сделки, связанные с производством необходимых строительно-монтажных работ при строительстве (создании) Многоквартирного жилого дома;
- определять стоимость закупаемых строительных материалов, оборудования и конструкций;
- определять направление, порядок и размер расходования, полученных от **Участника долевого строительства денежных средств** в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором на цели, обеспечивающие возмещение расходов на строительство Многоквартирного жилого дома, в том числе направлять их на погашение кредитов и/или займов, полученных для строительства Многоквартирного жилого дома, на оплату услуг за размещение рекламы, получение различного рода консультаций, услуг, разработку (или приобретение) проектно-сметной документации и/или приобретение макетов, документов, информации и т.п., оказание юридических и бухгалтерских услуг.

**5.2.6. Застройщик** имеет право без специального согласования с **Участником долевого строительства**, привлекать к участию в строительстве Многоквартирного жилого дома любых физических и/или юридических лиц, выделяя им, часть жилой и/или нежилой площади из своей доли в Многоквартирном жилом доме.

**5.2.7. Застройщик** имеет право вносить технически и экономически обоснованные изменения в проектную документацию и сроки сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

**5.2.8. Застройщик** вправе в случае расторжения Договора, с даты его расторжения, совершать действия, направленные на реализацию имущественных прав на **Объект долевого строительства**, любым физическим и юридическим лицам.

**5.2.9.** В случае уклонения **Участника долевого строительства** от подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** без обоснованных причин, в срок и порядке, предусмотренные Договором, **Застройщик** вправе составить Односторонний акт передачи **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства**.

**5.2.10. Застройщик** вправе в процессе строительства Многоквартирного жилого дома по согласованию с проектной организацией и без согласия либо уведомления **Участника долевого строительства** вносить незначительные изменения в проектно-сметную документацию Многоквартирного жилого дома, в том числе по перечню, включенному в Приложение № 2 настоящего Договора, не влияющие на общие конструктивные и технические характеристики и качество Многоквартирного жилого дома, изменение которых отражается в проектно-сметной документации и Проектной декларации на Многоквартирный жилой дом, не изменяющие объемно-планировочные решения **Объекта долевого строительства** и не ухудшающие существенно качество работ, по сравнению с согласованными Сторонами настоящего Договора. При этом заключение Сторонами Дополнительного соглашения не требуется.

**5.2.11. Застройщик** вправе оказать **Участнику долевого строительства** содействие в регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

**5.2.12. Застройщик** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

**5.2.13. Застройщик** вправе обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных **Участником долевого строительства** убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия **Объекта долевого строительства**.

**5.2.14. Застройщик** имеет право требовать от **Участника долевого строительства** выполнения в полном объеме всех принятых на себя **Участником долевого строительства** обязательств.

### **5.3. Обязанности Участника долевого строительства:**

**5.3.1. Участник долевого строительства** обязуется оплатить **Застройщику** Цену Договора в размере и в сроки, установленные настоящим Договором, произвести иные платежи в порядке и на условиях настоящего Договора, в том числе произвести доплату в случае расхождения Проектной и Фактической площадей **Объекта долевого строительства** в соответствии с пунктами 4.10., 4.11. настоящего Договора, и принять **Объект долевого строительства**, обозначенный в пункте 3.1. Договора и в Приложениях № 1, 2, по Акту приема-передачи лично, либо через представителя по нотариально удостоверенной доверенности, в сроки, указанные в пункте 3.5. настоящего Договора.

**5.3.2. Участник долевого строительства** обязуется в случае невозможности личного присутствия обеспечить наличие своего представителя с нотариально удостоверенной доверенностью с перечнем полномочий, достаточных для исполнения обязательств по Договору.

**5.3.3. Участник долевого строительства** обязуется не вмешиваться в хозяйственную деятельность **Застройщика**.

**5.3.4.** В случае, если в период действия настоящего Договора **Застройщиком** **Участнику долевого строительства** будут предъявляться требования об уплате неустойки (штрафы, пени), предусмотренные настоящим Договором и/или действующим законодательством Российской Федерации, **Участник долевого строительства** обязуется оплатить начисленные неустойки (штрафы, пени) до наступления срока подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

**5.3.5. Участник долевого строительства** обязуется в случаях, предусмотренных пунктами 9.2. и 9.6. Договора, согласовать с **Застройщиком** уступку права требования **Объекта долевого строительства** по настоящему Договору третьему лицу до его государственной регистрации.

**5.3.6. Участник долевого строительства** обязуется использовать **Объект долевого строительства** исключительно в соответствии с его назначением.

**Участник долевого строительства** обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу Многоквартирного жилого дома (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно. **Участник долевого строительства** обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на **Участника долевого строительства**.

**5.3.7. Участник долевого строительства** обязуется в случае обнаружения недостатков **Объекта долевого строительства** или Многоквартирного жилого дома немедленно заявить об этом **Застройщику**.

**5.3.8.** С момента приема **Объекта долевого строительства** по Акту приема-передачи, **Участник долевого строительства** обязуется принять на себя бремя его содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства**, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги согласно действующим муниципальным тарифам и иные услуги по содержанию (эксплуатации) **Объекта долевого строительства**, включая расходы на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома и придомовой территории пропорционально своей доле, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием **Объекта долевого строительства**.

Не позднее даты передачи **Участнику долевого строительства** **Объекта долевого строительства** по Акту приема-передачи, **Участник долевого строительства** обязан заключить по форме и ставкам, предложенным эксплуатирующей организацией (управляющей компанией), выбранной **Застройщиком** в соответствии с п. 14 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, и принявшей Многоквартирный жилой дом на баланс или во временное управление, Договор на эксплуатацию и техническое обслуживание **Объекта долевого строительства**, мест общего пользования Многоквартирного жилого дома (ремонт и техническое обслуживание Многоквартирного жилого дома, придомовой территории) и предоставление коммунальных услуг. Неиспользование **Участником долевого строительства**, собственниками и иными лицами **Объекта долевого строительства** не является основанием отказа от оплаты за обслуживание и коммунальные услуги.

**5.3.9. Участник долевого строительства** обязан за счет собственных средств, самостоятельно или с привлечением третьих лиц, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** подать документы на регистрацию права собственности на **Объект долевого строительства** в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, и предоставить **Застройщику** копию расписки о приеме документов в течение 3 (Трех) календарных дней с даты выдачи такой расписки уполномоченным органом.

**5.3.10. Участник долевого строительства** – физическое лицо, обязан своевременно уведомлять **Застройщика** о любых изменениях своих паспортных данных, изменении адреса регистрации и фактического проживания, номера телефона, предусмотренных Договором. **Участник долевого строительства** – юридическое лицо, обязан уведомлять **Застройщика** о любых изменениях своих реквизитов и основных сведений юридического лица (юридического и фактического адресов, банковских реквизитов, номера телефона, смены наименования, смены руководителя), предусмотренных Договором. В противном случае **Участник долевого строительства** теряет право ссылаться на отсутствие уведомления от **Застройщика**, либо ненадлежащее уведомление, и считается надлежащим образом уведомленным.

**5.3.11.** Оперативно (в срок не позднее 3 (Трех) дней) подписывать все необходимые документы, требующиеся для выполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору. **Участник долевого строительства** обязан в указанный **Застройщиком** срок являться и присутствовать на всех мероприятиях, проводимых **Застройщиком**, требующих его личного участия или его представителя.

**5.3.12.** Самостоятельно получать технический план на **Квартиру**, нести все расходы, связанные с оформлением указанных планов и государственной регистрацией права собственности на **Объект долевого строительства**. До подписания Сторонами Акта приема-передачи **Застройщик** вправе оформить технический план на **Квартиру** за счет **Участника долевого строительства**.



**5.3.13.** Обязательства **Участника долевого строительства** считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (Цены Договора) в соответствии с условиями настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

#### **5.4. Права Участника долевого строительства:**

**5.4.1.** **Участник долевого строительства** имеет право на возникновение в будущем права собственности на **Объект долевого строительства** и права общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме (результат участия в долевом строительстве), осуществив в полном объеме оплату Цены Договора.

**5.4.2.** **Участник долевого строительства** имеет право на получение **Объекта долевого строительства** надлежащего качества и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

**5.4.3.** **Участник долевого строительства** вправе оказывать содействие **Застройщику** в строительстве (создании) **Объекта долевого строительства**.

**5.4.4.** По согласованию Сторон **Участник долевого строительства** вправе полностью или частично досрочно оплатить Цену Договора.

**5.4.5.** По взаимному согласию Сторон, оформленному письменно, **Участник долевого строительства** имеет право изменить планировку **Объекта долевого строительства** с внесением корректировки в проект или выполнить дополнительные работы по **Квартире**, включая замену внутреннего оборудования. Стоимость указанных работ не входит в Цену Договора и определяется Дополнительным соглашением.

**5.4.6.** **Участник долевого строительства** не имеет права требовать передачи ему **Застройщиком Объекта долевого строительства** до получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию и до полного исполнения всех обязательств по Договору.

**5.4.7.** **Участник долевого строительства** вправе до подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** потребовать от **Застройщика** составления Акта о несоответствии **Объекта долевого строительства** условиям настоящего Договора, требованиям градостроительных и технических регламентов, проектной документации.

**5.4.8.** **Участник долевого строительства** не имеет права на иные результаты своего участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома, кроме права на приобретение в собственность **Объекта долевого строительства** и доли в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, указанных в пунктах 3.1., 6.10. настоящего Договора.

**5.4.9.** **Участник долевого строительства** имеет право в течение гарантийного срока предъявлять **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства**.

**5.4.10.** **Участник долевого строительства** вправе после регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**, осуществлять перепланировку и переустройство **Объекта долевого строительства** в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации. При этом **Застройщик** не несет ответственности за технические и конструктивные дефекты Многоквартирного жилого дома в целом, если **Участником долевого строительства** в процессе эксплуатации **Объекта долевого строительства** были изменены существующие на момент сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию его характеристики.

**5.4.11.** В случае смерти **Участника долевого строительства** его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если Законом о долевом строительстве не предусмотрено иное. Существующие на открытия наследства **Участника долевого строительства** имущественные права и обязанности, основанные на Договоре, входят в состав наследства **Участника долевого строительства** в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

## **6. СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**6.1.** Передача **Объекта долевого строительства Застройщиком** и принятие его **Участником долевого строительства** осуществляется на основании подписываемого Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

**6.2.** Передача **Объекта долевого строительства** осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома. Стороны признают, что полученное разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию удостоверяет факт создания объекта капитального строительства (Многоквартирного жилого дома), подтверждает соответствие Многоквартирного жилого дома требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**6.3.** После получения **Застройщиком** в установленном порядке Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, **Застройщик** обязан передать **Объект долевого строительства Участнику долевого строительства** в срок, указанный в пункте 3.5. настоящего Договора, при условии выполнения

**Участником долевого строительства** денежных и иных обязательств, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

**6.4. Застройщик** не менее, чем за 1 (Один) месяц до наступления, установленного в пункте 3.5. настоящего Договора срока передачи **Объекта долевого строительства**, обязан направить **Участнику долевого строительства** сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного жилого дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности **Объекта долевого строительства** к передаче, а также предупредить **Участника долевого строительства** о необходимости принятия **Объекта долевого строительства** и о последствиях бездействия **Участника долевого строительства**, предусмотренных в пункте 10.8. настоящего Договора. Указанное уведомление направляется в том числе и в случае досрочного исполнения обязательств **Застройщика**.

**6.5.** Сообщение (письмо, уведомление, телеграмма), указанное в пункте 6.4. Договора, должно быть вручено **Участнику долевого строительства** лично под расписку или направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу, указанному в части 19 настоящего Договора. В случае изменения адреса **Участника долевого строительства**, о котором он не сообщил, уведомление считается направлено надлежащим образом. В сообщении должно быть указано место и время подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**. С момента отправления данного уведомления **Застройщик** не несет ответственность за просрочку передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**.

**6.6.** При этом срок начала передачи и принятия **Объекта долевого строительства** не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного Договором срока передачи **Застройщиком** **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**.

**Участник долевого строительства** обязан принять меры к согласованию с **Застройщиком** конкретных дня и времени для передачи и принятия **Объекта долевого строительства** (подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**) в пределах срока, установленного в Договоре для передачи **Объекта долевого строительства**.

**6.7.** По результатам совместного осмотра **Объекта долевого строительства** **Участником долевого строительства** и представителем **Застройщика** составляется Смотровый лист. **Участник долевого строительства** до подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** вправе указать в Смотровом листе выявленные им в ходе осмотра недостатки **Объекта долевого строительства**. Выявленные и предъявленные **Застройщику** в Смотровом листе замечания, подлежат устранению **Застройщиком** своими силами, либо силами третьих лиц по поручению (требованию) **Застройщика**, в разумный срок. После устранения выявленных недостатков **Участник долевого строительства** подписывает Смотровый лист, чем подтверждает соответствие построенного **Объекта долевого строительства** условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Подписание Смотрового листа, подтверждает отсутствие со Стороны **Участника долевого строительства**, претензий по качеству **Объекта долевого строительства**. **Участник долевого строительства**, при отсутствии замечаний к **Объекту долевого строительства**, обязан в течение семи рабочих дней с даты подписания Смотрового листа принять **Объект долевого строительства**, подписав Акт приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

Наличие выявленных незначительных дефектов **Объекта долевого строительства** не является основанием для непринятия **Объекта долевого строительства** **Участником долевого строительства** от **Застройщика** по Акту приема-передачи.

**6.8.** При подписании Акта приема-передачи **Участник долевого строительства** утрачивает право на предъявление претензий к **Застройщику**, за исключением скрытых недостатков.

**6.9.** При уклонении **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** в предусмотренный пунктом 6.6. настоящего Договора срок или при отказе **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** (за исключением случая, указанного в пункте 5.4.7. настоящего Договора), **Застройщик** по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи **Объекта долевого строительства** **Участнику долевого строительства**, вправе составить Односторонний акт передачи **Объекта долевого строительства** (за исключением случая досрочной передачи **Объекта долевого строительства**), который будет иметь силу двустороннего. При этом риск случайной гибели или порчи **Объекта долевого строительства**, а также общего имущества в Многоквартирном жилом доме признаются перешедшим к **Участнику долевого строительства** со дня составления предусмотренного настоящим пунктом Одностороннего акта о передаче **Объекта долевого строительства**, а **Застройщик** освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче **Объекта долевого строительства**. Указанные меры могут применяться только в случае, если **Застройщик** обладает сведениями о получении **Участником долевого строительства** сообщения, предусмотренного пунктом 6.5. настоящего Договора, либо оператором почтовой связи данное сообщение возвращено с уведомлением об отказе **Участника долевого строительства** от его получения или, в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу.

При этом под уклонением **Участника долевого строительства** от принятия **Объекта долевого строительства** понимается неподписание в предусмотренный Договором срок по любым причинам Акта приема-передачи либо Акта, в котором указывается несоответствие **Объекта долевого строительства** требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В случае составления **Застройщиком** Одностороннего акта передачи **Объекта долевого строительства**, **Участнику долевого строительства** направляется уведомление о передаче **Застройщиком Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства** в одностороннем порядке, с приложением одного оригинального экземпляра Одностороннего акта. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

**6.10.** При принятии **Объекта долевого строительства** **Участник долевого строительства** принимает также долю в общем имуществе в Многоквартирном жилом доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, части технических этажей, чердаков, подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также неэксплуатируемые части крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции, окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения, земельный участок, на котором расположен Многоквартирный жилой дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома, включая внутриплощадочные коммуникации, внутриплощадочные проезды, ограждения, элементы системы уличного освещения расположенные в границах земельного участка, на котором расположен Многоквартирный жилой дом.

Доля собственника **Объекта долевого строительства** в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме пропорциональна размеру общей площади **Квартиры**.

Доля в праве на общее имущество Многоквартирного жилого дома, состав общего имущества, подлежащего передаче в долевую собственность **Участнику долевого строительства**, определяется в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию. Доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом доме, не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на **Объект долевого строительства**.

В состав общего имущества Многоквартирного жилого дома не входит инженерно-техническое оборудование, устанавливаемое в многоквартирных жилых домах поставщиками соответствующих услуг, которое в силу специфики таких услуг и на основании заключенных между **Застройщиком** и поставщиками договоров о предоставлении услуг, находится в собственности указанных поставщиков услуг.

**6.11.** После принятия **Объекта долевого строительства** по Акту приема-передачи **Участник долевого строительства** самостоятельно несет расходы по обслуживанию **Объекта долевого строительства** и общего имущества в Многоквартирном жилом доме, в том числе по перечислению обслуживающей организации платы за содержание и ремонт помещений **Объекта долевого строительства**, включающей в себя плату за услуги и работы по управлению Многоквартирным жилым домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в Многоквартирном жилом доме, а также платы за коммунальные услуги.

Отношения, связанные с использованием, содержанием и обслуживанием **Объекта долевого строительства** после его передачи **Участнику долевого строительства**, настоящим Договором не регулируются.

**6.12.** **Участник долевого строительства** принимает на себя обязательства до государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства** не производить перепланировку и техническое переоборудование **Объекта долевого строительства**, включая, но, не ограничиваясь, возведением внутриквартирных перегородок, изменением разводки инженерных коммуникаций, пробивкой проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д., не осуществлять переустройство или перепланировку, не проводить в **Объекте долевого строительства** и в самом Многоквартирном жилом доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома). В случае нарушения требований настоящего пункта Договора **Застройщик** не несет ответственности за задержку сдачи **Объекта долевого строительства** по Акту законченного строительством Многоквартирного жилого дома.



Правовое оформление перепланировки и технического переоборудования **Объекта долевого строительства** осуществляется **Участником долевого строительства** самостоятельно после государственной регистрации права собственности на **Объект долевого строительства**.

В случае нарушения требований настоящего пункта Договора, **Участник долевого строительства** самостоятельно и за свой счет несет риск негативных последствий, в том числе обязан получить либо требуемые согласования в уполномоченных государственных органах, либо привести **Объект долевого строительства** в первоначальное состояние, а также нести все финансовые издержки в указанной связи. **Участник долевого строительства** несет персональную ответственность за нанесенный ущерб **Застройщику**, другим участникам долевого строительства и третьим лицам в связи с проведением работ по установке перегородок, санитарно-технических устройств, электрофикации, а также в период эксплуатации **Объекта долевого строительства**, ненадлежащего ремонта, произведенного **Участником долевого строительства** своими силами и/или с привлечением третьих лиц, не являющихся номинированными подрядчиками **Застройщика** или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Многоквартирного жилого дома.

**6.13.** Риск случайной гибели или повреждения **Объекта долевого строительства** переходит от **Застройщика** к **Участнику долевого строительства** с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** (с момента составления **Застройщиком** одностороннего Акта).

**6.14.** Право на получение в собственность **Объекта долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** после полной оплаты им **Цены Договора**, согласно пункта 4.1. Договора, а также уплаты неустойки (штрафов, пени) за нарушение условий Договора, если таковые имелись, после завершения строительства объекта и получения Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, а также на основании подписанного Сторонами Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства**, который подлежит обязательной государственной регистрации.

Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации права в установленном законодательством порядке. **Участник долевого строительства** приобретает долю на общее имущество в Многоквартирном жилом доме одновременно с возникновением права собственности на **Объект долевого строительства**.

**6.15.** Между Сторонами согласовано, что в случае, если строительство Многоквартирного жилого дома не может быть завершено в срок (в том числе при наступлении форс-мажорных обстоятельств), **Застройщик** не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет **Участнику долевого строительства** соответствующее уведомление изменить срок передачи **Объекта долевого строительства**, указанный в пункте 3.5. Договора. В случае изменения срока передачи **Объекта долевого строительства** Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

- **Застройщик** направляет **Участнику долевого строительства** письменное сообщение об изменении срока передачи **Объекта долевого строительства** с указанием нового срока такой передачи;
- **Участник долевого строительства** обязан в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к **Застройщику** для подписания Соглашения об изменении необходимых условий Договора;
- Письменное Соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

## **7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**7.1.** **Участнику долевого строительства** передается **Объект долевого строительства**, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

**7.2.** Гарантийный срок (период) на **Объект долевого строительства** по основным конструктивным элементам (фундаменты, стены, кровля, трубопроводы), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав **Объекта долевого строительства**, составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня получения **Застройщиком** Разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой **Участнику долевого строительства** Квартиры, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** в Многоквартирном жилом доме или иного документа о передаче **Квартиры**.

Гарантийные сроки на отдельные используемые в **Квартире** и/или Многоквартирном жилом доме изделия, материалы, оборудование определяются в соответствии с техническими регламентами или гарантией производителей (поставщиков) этих изделий, материалов оборудования.

Риск случайной гибели или случайного повреждения **Объекта долевого строительства** до его передачи **Участнику долевого строительства** по передаточному акту несет **Застройщик**.

**7.3.** **Участник долевого строительства** вправе предъявить **Застройщику** требования в связи с ненадлежащим качеством **Объекта долевого строительства**, а также технологического и инженерного

оборудования **Объекта долевого строительства** при условии, если такое ненадлежащее качество выявлено в течение гарантийного срока и не обусловлено естественным износом.

**7.4.** В случае, если в гарантийный срок обнаружатся дефекты, препятствующие нормальной эксплуатации **Объекта долевого строительства** либо делающие его непригодным для предусмотренного Договором использования, то **Застройщик** обязан устранить их за свой счет и в согласованные с **Участником долевого строительства** или эксплуатирующей организацией сроки.

**Застройщик** обязан рассмотреть Требование (письменное извещение) **Участника долевого строительства** или эксплуатирующей организации в течении 10 (Десяти) рабочих дней с момента его получения и в указанный срок направить своего представителя для участия в составлении рекламационного акта, фиксирующего дефекты, согласования порядка и сроков их устранения. Гарантийный период продлевается соответственно на период устранения дефектов. **Застройщик** обязан выйти на **Объект долевого строительства** и приступить к устранению недостатков в согласованную Сторонами дату. Срок устранения недостатков не должен превышать 30 (Тридцать) рабочих дней. В указанном случае **Застройщик** гарантирует безвозмездное устранение недостатков (дефектов) **Объекта долевого строительства**.

Если надлежаще уведомленный представитель **Застройщика** не прибудет в установленный срок, либо откажется от устранения дефектов, то **Участник долевого строительства** или эксплуатирующая организация вправе самостоятельно, либо с привлечением третьих лиц устранить выявленные дефекты и потребовать от **Застройщика** возмещения своих расходов, произведенных на устранение этих дефектов. В указанном случае, **Участник долевого строительства** или эксплуатирующая организация подтверждает произведенные затраты путем предоставления договоров, счетов-фактур и иных документов, подтверждающих понесенные затраты, связанные с устранением дефектов.

**7.5.** **Застройщик** не несет ответственность за недостатки (дефекты) **Объекта долевого строительства**, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа **Объекта долевого строительства** или его частей (в том числе технологического и инженерного оборудования), либо вследствие нарушения **Участником долевого строительства** или иными лицами, эксплуатирующими здание, технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных норм, стандартов, инструкций и требований к процессу эксплуатации **Объекта долевого строительства** (в том числе требований к инженерным системам коммуникаций и оборудования либо вследствие ненадлежащего его ремонта, перепланировок и переустройств **Квартиры**, проведенных самим **Участником долевого строительства** или привлеченными им третьими лицами).

**7.6.** Гарантийные обязательства **Застройщика** прекращаются истечением гарантийного периода.

## **8. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ**

**8.1.** В соответствии с условиями настоящего Договора, обязательным способом обеспечения исполнения обязательств **Застройщика** по Договору участия в долевом строительстве является открытие и осуществление расчетов через Счет эскроу.

**8.2.** Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по Договору.

## **9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

**9.1.** Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им **Застройщику** Цены Договора.

**9.2.** В случае неуплаты **Участником долевого строительства** Цены Договора **Застройщику**, уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия **Застройщика** одновременно с переводом долга на нового **Участника долевого строительства** в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При этом права **Участника долевого строительства** переходят к новому **Участнику долевого строительства** в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права по настоящему Договору.

**9.3.** Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от **Участника долевого строительства** к новому **Участнику долевого строительства** определяются в Договоре уступки прав требований.

**9.4.** Уступка прав требований по Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящегося (создаваемого) **Объекта долевого строительства**, для строительства которого привлекаются денежные средства в соответствии с Договором, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации (Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Государственная пошлина за государственную регистрацию уступки прав требований по Договору уплачивается в порядке,

предусмотренном законодательством. Расходы по государственной регистрации такого договора несут **Участник долевого строительства** и новый **Участник долевого строительства**.

**9.5.** В случае уступки права требования по Договору **Участник долевого строительства** обязуется в письменной форме уведомить **Застройщика** о состоявшейся уступке в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора уступки направлением соответствующего уведомления и предоставлением **Застройщику** одного оригинального экземпляра, либо надлежащим образом заверенной копии Договора уступки с отметкой о государственной регистрации (с предоставлением оригинала для сверки), а также все необходимые сведения о цессионарии (паспортные данные, контактные телефоны, почтовые адреса для направления корреспонденции и иные данные для связи, полные банковские реквизиты).

**9.6.** Уступка **Участником долевого строительства** прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче **Объекта долевого строительства**, с условием обязательного получения письменного согласия **Застройщика** для совершения такой уступки.

**9.7.** В случае уступки **Участником долевого строительства**, являющимся владельцем Счета эскроу, прав требований по настоящему Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому **Участнику долевого строительства** с момента государственной регистрации договора, на основании которого производится уступка прав требований **Участника долевого строительства** по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по настоящему Договору, переходят все права и обязанности по Договору счета эскроу, заключенному прежним **Участником долевого строительства**.

**9.8.** Уступка прав требований и перевод долга по настоящему Договору, свершенная без соблюдения положений, предусмотренных настоящим Договором, в том числе без письменного согласия **Застройщика**, не действительны, не влекут перехода прав и перевода долга на нового **Участника долевого строительства**.

## 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

**10.1.** Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

**10.2.** В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

**10.3.** В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи **Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства**, **Застройщик** уплачивает **Участнику долевого строительства** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если **Участником долевого строительства** является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачиваются **Застройщиком** в двойном размере.

**10.4.** В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки за счет собственных денежных средств, в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

**10.5.** В случае, если **Участник долевого строительства** не оплатит в срок, указанный в пункте 4.2., полную Цену Договора, Стороны согласовывают, что Цена Договора может изменяться (увеличиваться) **Застройщиком**, исходя из уровня рыночных цен, инфляции, изменения цен на энергоносители, строительные материалы, конструкции, услуги, прочие затраты, применяемые в строительстве. Информацию об изменении стоимости долевого участия **Участник долевого строительства** получает от **Застройщика** самостоятельно по телефонной, факсимильной или иной связи. Оплаченная своевременно **Участником долевого строительства** часть Цены Договора не подлежит перерасчету в зависимости от инфляционных процессов.

**При своевременной 100% оплате Цены Договора, такая не подлежит изменению в связи с инфляционными процессами.**

**10.6.** В случае существенного нарушения требований к качеству **Объекта долевого строительства** или неустранения выявленных недостатков в течение 3 (Трех) месяцев со дня предъявления таковых, **Участник долевого строительства** в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора, в соответствии с пунктом 13.10. настоящего Договора, и потребовать от **Застройщика** возврата уплаченных в счет Цены Договора денежных средств в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с момента такого расторжения Договора, или в случае расторжения по основаниям, предусмотренным пунктом 13.11. Договора, в течении 10 (Десяти)



рабочих дней со дня расторжения, и уплаты процентов на эту сумму в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства**. Указанные проценты начисляются со дня внесения **Участником долевого строительства** денежных средств или части денежных средств в счет Цены Договора до дня их возврата **Застройщиком Участнику долевого строительства**. Если **Участником долевого строительства** является гражданин, указанные проценты уплачиваются **Застройщиком** в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока **Участник долевого строительства** не обратится к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных **Участником долевого строительства** в счет Цены Договора и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику долевого строительства**.

**10.7.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе **Участника долевого строительства**, за исключением случаев, указанных в пунктах 13.10., 13.11. Договора, **Участник Долевого строительства** обязуется уплатить **Застройщику** штраф в размере 20 % (Двадцать процентов) от Цены Договора, указанной в пункте 4.1., в качестве компенсации за понесенные убытки, а **Застройщик** вправе удержать с **Участника долевого строительства** указанные штрафные санкции в беспорядном порядке.

**10.8.** В случае нарушения установленного в пункте 6.6. настоящего Договора срока принятия Объекта долевого строительства, **Участник долевого строительства** обязан уплатить **Застройщику** неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия **Участником долевого строительства Объекта долевого строительства**, от Цены Договора за каждый день просрочки и возместить **Застройщику** в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки в срок не превышающий 5 (Пять) рабочих дней, с момента получения письменного требования об уплате неустойки (пени) за счет собственных денежных средств **Участника долевого строительства**.

Уплата неустойки не освобождает **Участника долевого строительства** от производства платежей по техническому обслуживанию Многоквартирного жилого дома, эксплуатационных и коммунальных услуг с момента наступления срока исполнения данного обязательства.

**10.9.** За нарушение пункта 9.5. **Участник долевого строительства** уплачивает **Застройщику** штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей 00 копеек.

**10.10.** Уплата неустойки (штрафа, пени) и возмещение убытков не освобождает Стороны от обязанности надлежащего исполнения своих обязательств по Договору, а также устранения допущенных нарушений.

**10.11.** Взыскание санкций является правом, а не обязанностью Стороны, чье право нарушено. В случае отсутствия письменного требования (уведомления) санкции считаются не начисленными и не уплачиваются.

## **11. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

**11.1.** Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по настоящему Договору, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств стало невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных, непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени.

**11.2.** К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие явления как: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.) и природные бедствия; погодные условия: температуру, силу ветра и уровень осадков в месте исполнения обязательств по Договору, препятствующие нормальным условиям деятельности, ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; мятеж, бунт, беспорядки, военные (боевые) действия любого характера, блокады, запрещения, террористические акты, иные общественные события, экономический спад; издание нормативных и ненормативных актов органов власти и управления, а также действия или бездействия государственных или местных органов власти, в том числе влияющие на ход строительства Многоквартирного жилого дома; любые аналогичные события и обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения обязательств товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

**11.3.** Сторона, ссылающаяся на указанные обстоятельства, обязана в пятидневный срок в письменной форме информировать другую Сторону о наступлении подобных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течении которого действуют такие обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

**11.4.** Сторона, которая не может из-за обстоятельств непреодолимой силы выполнить обязательства по настоящему Договору, должна с учетом положений Договора приложить все усилия к тому, чтобы как можно скорее компенсировать это невыполнение.

**11.5.** Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

**11.6.** После прекращения действия обстоятельств непреодолимой силы, Сторона, на территории которой случились эти обстоятельства, обязана в течении 5 (Пяти) дней сообщить об этом другой Стороне в письменной форме, указав при этом характер непреодолимой силы, степени разрушения и ее влияния на исполнение Договора, с приложением подтверждающего документа, выданного компетентным органом. Также следует указать сроки, в которые предполагается выполнить обязательства по настоящему Договору. Если Сторона не направит или несвоевременно направит необходимые извещения, то она обязана возместить другой Стороне причиненные этим убытки.

**11.7.** Если обстоятельства непреодолимой силы продолжают действовать более трех месяцев и нет возможности сделать обязательное заявление о дате их прекращения, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора, либо каждая Сторона имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке и возвратить все переданное другой Стороне по настоящему Договору.

## **12. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**12.1.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея. С указанного момента Договор считается заключенным и становится обязательным для заключивших его Сторон.

В случае, если **Участник долевого строительства** своевременно не осуществляет государственную регистрацию Договора, и просрочка в регистрации составляет более 1 (Одного) календарного месяца с даты подписания Договора обеими Сторонами, Договор считается незаключенным и не порождает правовых последствий, а **Объект долевого строительства**, указанный в п. 3.1. Договора, освобождается от прав **Участника долевого строительства** по настоящему Договору и поступает в распоряжение **Застройщика**. При этом **Участник долевого строительства** возмещает убытки, причиненные **Застройщику** таким нарушением Договора.

**12.2.** Обязанности по государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве также возлагаются на **Застройщика**, который вправе привлекать с этой целью третьих лиц. Оплата государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора производится Сторонами в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Стороны обязуются в 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора совершить все действия, необходимые для государственной регистрации Договора, а именно: обратиться в соответствующий орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора и всеми необходимыми документами. Передачу Договора для государственной регистрации может осуществлять только **Застройщик**, при условии выдачи ему **Участником долевого строительства** соответствующей нотариально удостоверенной доверенности и других, необходимых для этого документов.

**12.3.** Право собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства** подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Основанием для государственной регистрации права собственности **Участника долевого строительства** на **Объект долевого строительства** являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) – Разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, настоящий Договор и Акт приема-передачи **Объекта долевого строительства**.

**12.4.** Не позднее чем в течение десяти календарных дней с даты получения соответствующего требования **Застройщика**, но не ранее подписания **Застройщиком** с **Участником долевого строительства** Акта приема-передачи **Объекта долевого строительства** **Участник долевого строительства** обязан направить в уполномоченный орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним все

необходимые и достаточные документы для регистрации права собственности **Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.**

**12.5.** Право собственности на **Объект долевого строительства** возникает у **Участника долевого строительства** с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором. У **Участника долевого строительства** при возникновении права собственности на **Объект долевого строительства** одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном жилом 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 в Многоквартирном жилом доме.

### **13. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА, ЕГО ИЗМЕНЕНИЕ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ**

**13.1.** Настоящий Договор действует с момента его государственной регистрации до полного исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств.

Прекращение действия Договора возможно, как после выполнения Сторонами своих обязательств в полном объеме, так и по обоюдному согласию Сторон, либо в иных, предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

**13.2.** Настоящий Договор может быть изменен по соглашению Сторон, за исключением случаев, прямо указанных в Договоре. Все вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменной форме двусторонним Дополнительным соглашением. Такое соглашение должно соответствовать применимым законодательным и иным нормативным актам, а также подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и является неотъемлемой частью Договора. Обязанность подготовки документов, необходимых для государственной регистрации Дополнительных соглашений к настоящему Договору лежит на Застройщике.

**13.3.** При изменении законодательства, ухудшающего положение Сторон, по сравнению с их состоянием на момент заключения настоящего Договора, установленные в настоящем Договоре обязательства, в том числе по срокам и стоимости выполнения работ, должны быть соответствующим образом откорректированы Сторонами и закреплены Дополнительным соглашением.

**13.4.** Отказ Участника долевого строительства от исполнения настоящего Договора без законных оснований не допускается.

**13.5.** Досрочное расторжение Договора Сторонами возможно по взаимному согласию Сторон с возвратом **Застройщиком Участнику долевого строительства** фактически внесенных денежных средств по Договору в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с момента расторжения Договора. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются Соглашением о расторжении Договора.

**13.6.** В соответствии пунктом 4 статьи 5 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если в соответствии с разделом 4 Договора уплата Цены Договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 13.7. Договора. Руководствуясь пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации и пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Стороны пришли к соглашению, что в случае, если Цена Договора должна производиться **Участником долевого строительства** путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, систематическое нарушение **Участником долевого строительства** сроков внесения платежей, то есть нарушение срока платежей более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа, в том числе первого, в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора в порядке, предусмотренном пунктом 13.7. Договора (применяется процедура досрочного одностороннего расторжения настоящего Договора с возвратом виновной Стороне денежных средств, внесенных во исполнение Договора, с учетом оплаты нарушившей стороной штрафных санкций, предусмотренных настоящим Договором).

**13.7.** В случае наличия оснований для одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора, предусмотренных пунктом 13.6. Договора (частями 4 и 5 статьи 5 Закона о долевом строительстве), **Застройщик** вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) рабочих дней после направления в письменной форме **Участнику долевого строительства** в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 Закона о долевом строительстве, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены



Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу **Участника долевого строительства**, указанному в настоящем Договоре, или вручено **Участнику долевого строительства** лично под расписку.

При неисполнении **Участником долевого строительства** такого требования и при наличии у **Застройщика** сведений о получении **Участником долевого строительства** предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе **Участника долевого строительства** в его получении или в связи с отсутствием **Участника долевого строительства** по указанному им почтовому адресу, **Застройщик** имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в соответствии с пунктом 13.6. Договора.

В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным пунктом 13.6. Договор считается расторгнутым со дня направления **Участнику долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения Договора, а также сроков возврата **Участнику долевого строительства** внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с пунктом 10.4. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа **Застройщика** от исполнения Договора по указанным основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 Закона о долевом строительстве, **Застройщик** обязан возвратить денежные средства, уплаченные **Участником долевого строительства** в счет Цены Договора, в течении 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок **Участник долевого строительства** не обратился к **Застройщику** за получением денежных средств, уплаченных им в счет Цены Договора, **Застройщик** не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения **Застройщика**, о чем сообщается **Участнику долевого строительства**.

При возврате **Застройщиком** денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, **Застройщик** вправе удержать стоимость услуг **Застройщика** (вознаграждение **Застройщика**) в размере не менее 10 % (Десяти) процентов от Цены Договора.

**13.8.** **Застройщик** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**13.9.** Вместо расторжения Договора **Застройщик** в соответствии с п. 10.5. Договора, вправе в одностороннем порядке пересмотреть оговоренную Сторонами в пункте 4.1. Цену Договора и установить иную стоимость квадратного метра площади Квартиры, иной размер общего долевого взноса **Участника долевого строительства** и ежемесячных платежей, о чем уведомить **Участника долевого строительства** заказным письмом с уведомлением.

**13.10.** **Участник долевого строительства** вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке в случаях и порядке, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации. При расторжении **Участником долевого строительства** в одностороннем порядке Договора, он обязан письменно уведомить **Застройщика** об этом не менее чем за 30 (Тридцать) дней с указанием причины расторжения Договора. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения. Договор будет считаться расторгнутым со дня направления **Участником долевого строительства** уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора.

**13.11.** По требованию **Участника долевого строительства** Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- прекращения или приостановления строительства Многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок **Объект долевого строительства** не будет передан **Участнику долевого строительства** (прекращение всех работ по строительству Многоквартирного жилого дома на срок, превышающий 6 (Шесть) месяцев);
- существенного изменения проектной документации, строящегося Многоквартирного жилого дома, в состав которого входит **Объект долевого строительства**, в том числе существенного расхождения между Проектной и Фактической площадью **Объекта долевого строительства**, утвержденной на момент заключения Договора, при этом существенным признается увеличение либо уменьшение площади более чем на 5 (Пять) %;
- переноса **Застройщиком** срока ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, установленного в пункте настоящего Договора, более чем на 5 (Пять) месяцев;
- изменения назначения общего имущества или нежилых помещений, входящих в состав Многоквартирного жилого дома;
- иных, установленных Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях.

**13.12.** Во всех иных случаях, расторжение настоящего Договора осуществляется в судебном порядке или по соглашению Сторон, при этом условия расторжения и порядок возврата денежных средств согласовывается Сторонами при подписании Соглашения о расторжении Договора.

**13.13.** В случае, если в Квартире будут произведены работы по перепланировке и переустройству, ремонтные отделочные работы, то при прекращении настоящего Договора по любым основаниям **Участник долевого строительства** обязуется компенсировать все затраты **Застройщика** по восстановлению проектного состояния **Квартиры**, обоснованные расчетом **Застройщика**. При этом между Сторонами согласовано, что **Застройщик** вправе удержать сумму затрат из денежных средств, подлежащих возврату **Участнику долевого строительства**.

**13.14.** В случае расторжения настоящего Договора по инициативе **Участника долевого строительства** за исключением оснований, указанных в пунктах 13.10., 13.11. Договора, **Участник долевого строительства** обязан уплатить неустойку, предусмотренную пунктом 10.7. Договора. Право на получение указанной неустойки может быть реализовано **Застройщиком** путем удержания соответствующей суммы при возврате денежных средств **Участнику долевого строительства**.

**13.15.** При возврате **Застройщиком** денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения Договора, при отсутствии нарушений со стороны **Участника долевого строительства**, предусмотренных настоящим Договором и частями 4 и 5 статьи 5 Закона о долевом строительстве, зачет требований по уплате **Участникам долевого строительства** неустойки (пеней), предусмотренной Законом о долевом строительстве и/или настоящим Договором, не допускается.

**13.16.** В случае отказа **Участника долевого строительства** от переноса срока ввода Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию в соответствии с пунктом 6.15. Договора, любая из Сторон имеет право расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке без применения штрафных санкций, письменно известив об этом другую Сторону.

**13.17.** В случае расторжения настоящего Договора **Участник долевого строительства** не имеет права требовать от **Застройщика** передачи ему **Объекта долевого строительства**.

**13.18.** В случае отказа Уполномоченного Банка от заключения Договора счета эскроу с **Участником долевого строительства**, расторжения Уполномоченным банком Договора счета эскроу с **Участником долевого строительства**, являющимся стороной Договора, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», **Застройщик** может в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федерального Закона 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 РФ».

## 14. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

**14.1.** В соответствии со статьей 139 Гражданского кодекса Российской Федерации, Стороны обязуются не разглашать полученную от друг друга информацию и данные (за исключением общедоступной информации), предоставляемые каждой из Сторон в связи с исполнением настоящего Договора, которые могут быть признаны конфиденциальными, и разглашение которых может привести к невозможности выполнения обязательств по Договору одной из Сторон.

**14.2.** Под конфиденциальностью понимается запрет на разглашение информации неуполномоченным лицам без предварительного письменного соглашения Сторон.

**14.3.** Не является нарушением конфиденциальности предоставление конфиденциальной информации по законному требованию правоохранительных и иных уполномоченных государственных органов, а также в других предусмотренных законодательством случаях.

**14.4.** Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Многоквартирного жилого дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

**14.5.** При этом **Участник долевого строительства** выражает свое согласие на получение от **Застройщика** и/или привлеченных им лиц, информации как в период действия настоящего Договора, так и по истечении его действия, об акциях, скидках, новых услугах и предложениях, путем информирования **Участника долевого строительства** через смс-сообщения, электронную почту, телефонную связь и почтовые сообщения, а также на опросы и анкетирование **Участника долевого строительства**.

**14.6.** Подписанием настоящего Договора **Участник долевого строительства** дает **Застройщику** согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», а именно совершение действий с персональными данными с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях

соблюдения законодательства РФ, в том числе Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», улучшения обслуживания клиентов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными понимается любая информация, относящаяся к **Участнику долевого строительства**, в том числе фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, паспортные данные и любая иная информация, предоставленная **Застройщику Участником долевого строительства** в рамках исполнения настоящего Договора.

Согласие на обработку персональных данных выдано на пять лет.

Согласие на обработку персональных данных может быть отозвано **Участником долевого строительства** в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».

## 15. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ. ПОДСУДНОСТЬ

**15.1.** Все споры и разногласия, связанные с настоящим Договором или выполнением либо невыполнением любой Стороной обязательств по Договору, должны разрешаться путем переговоров на взаимоприемлемой основе без прекращения выполнения Сторонами своих обязанностей по Договору. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Возникшие договоренности в обязательном порядке фиксируются Дополнительными соглашениями Сторон, становящимися неотъемлемой частью настоящего Договора. При рассмотрении споров, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации.

**15.2.** В случае возникновения споров и разногласий для Сторон является обязательным досудебный претензионный порядок урегулирования споров. Срок рассмотрения претензии и направления на нее мотивированного ответа – 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения такой претензии. Претензии любой из Сторон оформляются письменно.

**15.3.** В случае невозможности переговорами и претензионным путем достичь соглашения по спорным вопросам в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения письменной претензии, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Стороны настоящим Договором предусматривают подсудность по месту нахождения **Объекта долевого строительства**, следовательно, в соответствии со статьями 30, 32 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, спор передается на рассмотрение в Майкопский городской суд Республики Адыгея (385000, Республика Адыгея, Майкоп, улица Первомайская, д. 199), либо в соответствии с статьей 38 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в Арбитражный суд Республики Адыгея (385000, Республика Адыгея, Майкоп, улица Краснооктябрьская, д. 15), в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

## 16. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

**16.1.** **Участник долевого строительства** подтверждает, что в отношении Земельного участка, указанного в пункте 1.1.8. Договора, он безусловно согласен на проведение комплекса мероприятий, направленных на межевание земельного участка, образование новых земельных участков в результате его раздела, объединения и/или перераспределения с другими земельными участками, выдела (изменения границ, возможного увеличения, уменьшения площади, связанного с преобразованием земельного участка) в соответствии со схемой расположения земельных участков на схеме, утвержденной **Застройщиком**, и на совершение иных действий, в соответствии со статьями 11.2 -11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, и на совершение **Застройщиком**, в том числе от имени **Участника долевого строительства**, необходимых действий для постановки вновь преобразованных земельных участков на кадастровый учет, прекращение права на преобразованный земельный участок, государственной регистрации права собственности и права аренды на вновь образованные земельные участки, государственной регистрации внесения, изменения или прекращения залога прав аренды земельных участков у **Участников долевого строительства** в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, тем самым подтверждая, что право **Участника долевого строительства** на общее имущество не будет распространяться на вновь образованные земельные участки, а также на строения, расположенные на них. В случае необходимости, **Участник долевого строительства** обязуется предоставить **Застройщику** письменное согласие, предусмотренное настоящим пунктом, в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты направления **Участнику долевого строительства** соответствующего требования **Застройщика**.

**16.2.** **Застройщик** гарантирует, что в связи с возможным преобразованием Земельного участка, указанного в пункте 1.1.8. Договора, стоимость одного квадратного метра **Объекта долевого строительства** остается неизменной (не подлежит ни уменьшению, ни увеличению).



**16.3. Участник долевого строительства** не возражает против любых действий **Застройщика**, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Многоквартирного жилого дома на баланс специализированных предприятий города Майкопа Республики Адыгея.

**16.4. Участник долевого строительства** обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства объекта, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом **Застройщика**.

## 17. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**17.1.** Содержание текста настоящего Договора полностью соответствует действительному волеизъявлению Сторон.

**17.2.** Отношения **Застройщика** и **Участника долевого строительства**, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от «30» декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**17.3.** Условия Договора распространяют свое действие на взаимоотношения Сторон с момента государственной регистрации Сторонами настоящего Договора.

**17.4.** Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения одной Стороны другой, предусмотренные законодательством Российской Федерации, будут считаться совершенными надлежащим образом, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по факсу с подтверждением получения, курьером или по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо телеграммой по почтовому адресу соответствующей Стороны, указанному в разделе 19 Договора или вручены **Участнику долевого строительства** или уполномоченному представителю **Застройщика** лично под расписку.

**17.5.** В случае изменения своего местонахождения, банковских и иных реквизитов, а также других изменений, имеющих существенное значение для исполнения обязательств по Договору, Сторона, у которой произошли изменения, обязана в десятидневный срок письменно уведомить об этом другую Сторону по настоящему Договору. Несоблюдение данного положения влечет ответственность нарушившей Стороны за вызванные этим последствия, в том числе виновная Сторона несет на себе риск последствий неполучения любой корреспонденции направленной добросовестной Стороной.

**17.6.** Корреспонденция считается полученной надлежащим образом в день ее доставки, даже если адресат по этому адресу не находится или не проживает в следующих случаях:

- адресат отказался от получения корреспонденции и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи или отправителем;
- несмотря на почтовое извещение, адресат не явился за получением корреспонденции, в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила отправителя;
- корреспонденция не вручена в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, о чем организация уведомила отправителя;
- корреспонденция вручена уполномоченному лицу или представителю адресата;
- имеются доказательства вручения корреспонденции нарочно под расписку или с подписанным уведомлением.

При отсутствии уведомления о смене об изменении адреса проживания ли другой информации, все сообщения, отправленные по указанному в части 19 Договора адресу, считаются доставленными.

**17.7.** Стороны пришли к соглашению о том, что в случае признания отдельных положений Договора не соответствующими действующему законодательству Российской Федерации (недействительными) этот факт не влечет недействительности (незаключенности) Договора в целом.

**17.8.** Договор содержит все существенные и иные условия, которых должны придерживаться Стороны при исполнении Договора. После подписания Договора **Застройщиком** и **Участником долевого строительства** любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

**17.9. Участник долевого строительства** подтверждает, что указанный выше объем информации для него достаточен, и послужил основанием для принятия решения о заключении Договора и оценки рисков своего участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома.

**17.10.** Настоящий Договор составлен на \_\_ (\_\_\_\_) листах (в том числе приложения на \_\_ (\_\_\_\_) листах), в **трех** экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – для «**Застройщика**», один – для «**Участника долевого строительства**», один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав

на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, идентичны и являются оригиналами.

## 18. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

**18.1.** Перечень приложений к Договору, составленных **Застройщиком**, согласованных с **Участником долевого строительства**, подписанных Сторонами одновременно с настоящим Договором и являющихся его неотъемлемой частью:

**18.1.1.** Приложение № 1 – «Планировка, графический план Объекта долевого строительства и его размещения на поэтажном плане Многоквартирного жилого дома».

**18.1.2.** Приложение № 2 – «Техническое описание Объекта долевого строительства».

## 19. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАЗАЛЬТ»</b></p> <p>Юридический/почтовый адрес: 385013, Республика Адыгея, город Майкоп, улица Индустриальная, дом 71. Адрес места нахождения: 385013, Республика Адыгея, город Майкоп, улица Гагарина, дом 1. ИНН 0105021199, КПП 010501001, ОГРН 1020100701422. Реквизиты банка: р/с 40702810701000001845, в Юго-Западном банке ПАО Сбербанк г. Ростов-на-Дону, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602. Контактный телефон: +7 (909) 470-11-19. E-mail: <a href="mailto:bazalt01@bk.ru">bazalt01@bk.ru</a> Официальный интернет-сайт: <a href="https://stroimaykop.wixsite.com">https://stroimaykop.wixsite.com</a></p>	<p>_____</p> <p>Гражданин Российской Федерации. Дата рождения: __.__.____ года. Место рождения: _____. Паспорт: серия __ __ № _____, выдан: _____, дата выдачи: __.__.20__ года, код подразделения: ____-____. Зарегистрированный по адресу: _____ _____.</p> <p>Контактный телефон: +7 (9__) ____-__-__.</p>
---	---

**Директор  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «БАЗАЛЬТ»**

/ \_\_\_\_\_ / **Т. Р. Берсиров** /

**м.п.**

/ \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Планировка, графический план Объекта долевого строительства  
и его размещения на поэтажном плане  
Многоквартирного жилого дома**

**ПРИМЕЧАНИЕ:** Объект долевого строительства (Квартира) общей площадью (с учетом лоджии (балкона)) \_\_, \_\_ кв. м., номер \_\_\_ на \_ этаже, во \_ подъезде Многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Спортивная, кадастровый номер земельного участка: 01:08:0518057:256.

**Директор  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «БАЗАЛЬТ»**

/ \_\_\_\_\_ / Т. Р. Берсиров /  
м.п.

/ \_\_\_\_\_ / \_\_. \_\_. \_\_\_\_\_ /



## Техническое описание Объекта долевого строительства

<b>ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА</b>	
<b>Конструктив:</b>	Фундамент: монолитная железобетонная плита. Материал наружных стен: 1-го (подземного) этажа монолитный ж /б, 2-го - 17- го этажей монолитный ж/б, камень 2.1 NF, облицовочный слой. Материал поэтажных перекрытий: монолитный железобетон. Наружные двери металлические, в соответствии с проектной документацией. Вертикальная связь между этажами осуществляется с помощью лестнично-лифтовых узлов. Сейсмостойкость – 7 баллов. Энергоэффективность – класс С.
<b>ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (КВАРТИРЫ)</b>	
<p><i>По взаимной договоренности сторон Объект долевого строительства (Квартира) будет передана Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- без настилки всех видов полов;</li><li>- без приобретения и установки дверной столярки (кроме входной двери);</li><li>- без приобретения и установки сантехоборудования;</li><li>- без трубных разводок в кухне и санузлах;</li><li>- без приобретения и оклейки стен обоями;</li><li>- без малярных и штукатурных работ;</li><li>- без установки электрических полотенецсушителей.</li></ul> <p><i>Иные технические характеристики Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, соответствуют утвержденной в установленном порядке проектной документации:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- установлены оконные конструкции из ПВХ-профиля без подоконников и откосов;</li><li>- установлена металлическая входная дверь;</li><li>- произведена электрическая разводка;</li><li>- смонтирована система отопления Квартиры, установлены индивидуальные счетчики в коллекторных шкафах;</li><li>- смонтирована естественная система вентиляции;</li><li>- ввод ХВС и ГВС в Квартиру;</li><li>- установлены стояки канализации;</li><li>- произведена цементно-песчаная стяжка полов;</li><li>- установлены индивидуальные счетчики ГВС (горячего водоснабжения) в коллекторных;</li><li>- установлены индивидуальные счетчики ХВС (холодного водоснабжения) в коллекторных;</li><li>- установлены индивидуальные счетчики электрической энергии в МОП;</li><li>- установлены пожарные извещатели над входной дверью.</li></ul> <p>Монолитные несущие стены и перекрытия в Квартирах отвечают требованиям СНИП 3.03.01-87 (п. 2.5, 2.9-2.2.53-2.68).</p>	

**Директор  
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ  
ЗАСТРОЙЩИК «БАЗАЛЬТ»**

/ \_\_\_\_\_ / Т. Р. Берсиров / \_\_\_\_\_ / . . . \_\_\_\_\_ /  
М.П.