

**Договор № \_\_/2022/ЖД1  
участия в долевом строительстве**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_ 2022 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сигма-1»**, зарегистрированное 29 июня 2021 года, ИНН 6165229675, ОГРН 1216100018188, КПП 616501001, юридический адрес: Российская Федерация, 344064, Ростовская обл., Ростов-На-Дону г., Изыскательский пер., здание 8, комната 21, в лице *директора Шведа Игоря Петровича, действующего на основании Устава*, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

**1.1. Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 61:44:0031603:231, площадью 14 000 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирный жилой дом, объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома), расположенный по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, Пролетарский район, улица Каяни, земельный участок 206**, принадлежащий Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка № 1 от 30 августа 2021 года. Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости 02 сентября 2021 года, запись регистрации № 61:44:0031603:231-61/232/2021-3.

**1.2. Многоквартирный дом** – многоквартирный жилой дом № 1 с объектами обслуживания, подземными гаражами и наземной автостоянкой во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилого дома, в квартале ул. Каяни – ул. Ченцова – ул. 2-я Линия – ул. Налбандяна в г. Ростове-на-Дону (этажность – 14; количество квартир – 439; общая площадь квартир – 36207,10 кв.м; общая площадь объектов обслуживания во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях – 8338,07 кв.м; площадь хозяйственных (кладовых) помещений – 1963,09 кв.м; Автостоянка (общая площадь – 18389,52 кв.м; расчетная площадь 17515,85 кв.м; количество машиномест – 357; общее количество автомобилей – 405 шт.; площадь парковочных мест – 7876,37 кв.м); встроенно-пристроенная трансформаторная подстанция (площадь застройки – 57,37 кв.м; общая площадь – 51,08 кв.м; строительный объем – 197,93 кв.м).

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	жилое
Количество этажей	16
Количество подземных этажей	2
Этажность	14
Общая площадь, кв. м	78786,82
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В (высокий)
Сейсмостойкость	6 баллов

**1.3. Строительство Многоквартирного дома** осуществляется Застройщиком на основании Разрешения на строительство от 24 декабря 2021 г. № 61-310-004001-2021, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону.

**1.4.** В соответствии с ч. 4 ст. 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ), залог в силу закона на предоставленный для строительства земельный участок и строящийся на этом участке многоквартирный жилой дом у Участника долевого строительства не возникает, в связи с использованием для расчетов счетов эскроу.

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими и (или) привлеченными силами построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную п. 3.1. Договора цену и принять Объект долевого строительства с характеристиками, указанными в п. 2.2. Договора, по акту приема – передачи при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома

2.2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией является нежилым помещением со следующими идентификационными характеристиками:

Условный номер по ПД	назначение	этаж, на котором расположено Помещение	номер подъезда (секции)	площадь Помещения (проектная), м <sup>2</sup> с учетом холодных помещений	площадь частей Помещения (проектная), м <sup>2</sup>	
					наименование помещения	площадь (проектная), кв. м
Офис №	нежилое	этаж			Основное	
					Санузел	
					Подсобное	
					Тамбур	
					Терраса	(с коэф. 0,3)

Предусмотренные проектной документацией планировка Объекта долевого строительства и его расположение в Многоквартирном доме указаны в Приложении № 1 к Договору.

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы не производятся. Схема расположения Объекта долевого строительства указана в Приложении № 1 к Договору, которое является неотъемлемой частью Договора. Объект долевого строительства передается Участнику без внутренней отделки и межкомнатных перегородок, с трассировкой межкомнатных перегородок в один ряд кирпича. Элементы планировочных решений, отображенные в Приложении № 1 и рекламных материалах Объекта недвижимости, используются исключительно для визуализации Объекта долевого строительства, и не выполняются в натуре Застройщиком.

2.3. Указанный адрес земельного участка является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

2.4. Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершеного строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер и фактическая площадь.

2.5. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость.

2.6. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

2.7. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 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» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.8. Застройщик гарантирует, что он опубликовал проектную декларацию в соответствии с законодательством РФ на сайте в сети Интернет по адресу наш.дом.рф в Единой информационной системе жилищного строительства.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена строительства (создания) Застройщиком Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек (далее по тексту – «Цена Договора»).

Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Многоквартирному дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию и передачи Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства.

Экономия денежных средств, полученных от Участников долевого строительства в качестве финансирования Объекта долевого строительства, образовавшаяся в виде разницы между ценой Договора и фактическими затратами на строительство Объекта долевого строительства, по окончании строительства и его передачи, остается в распоряжении Застройщика.

Цена Договора окончательна и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.7. Договора.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Бенефициар: Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сигма-1», 344064, Ростовская обл., Ростов-на-Дону г., Изыскательский пер., здание 8, комната 21, e-mail: [sigma-1@sigma-don.ru](mailto:sigma-1@sigma-don.ru), ИНН 6165229675, ОГРН 1216100018188, КПП 616501001).

Депонент: Участник долевого строительства.

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами.

Срок условного депонирования: по 24.01.2026 года включительно.

3.3. Участник долевого строительства обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не облагается, в течение 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего Договора на следующих условиях: путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

3.4. Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы:

а) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему в части, подлежащей оплате Участником долевого строительства в соответствии с законодательством РФ;

б) по оформлению документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе нотариальные расходы;

в) по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства;

г) по оформлению прочих документов, касающихся Объекта долевого строительства, обязанность предоставления которых не возложена действующим законодательством на Застройщика.

3.5. Цена договора устанавливается как произведение стоимости одного квадратного метра общей площади нежилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, и общей площади Объекта долевого строительства, с учетом площади террасы, рассчитываемой с понижающим коэффициентом - 0,3.

3.6. Проектная величина общей площади Объекта долевого строительства (как в целом, так и в ее составных частях) из-за технологических особенностей процесса строительства может отличаться от фактической величины по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

3.7. В случае расхождения после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома проектной и фактической площади Объекта долевого строительства (по данным обмера организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства), за исключением площади террасы, более чем на 3 (три) процента, Стороны обязуются произвести перерасчет в следующем порядке.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства, за исключением площади террасы, по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, более чем на 3 (три) процента по сравнению с общей площадью без учета террасы Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Участники долевого строительства обязаны в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения от Застройщика сообщения об этом, но в любом случае не позднее даты подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства, произвести оплату Застройщику за разницу между площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора, и фактической площадью Объекта долевого строительства, установленной по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, выполненных после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства, за исключением площади террасы, по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, более чем на 3 (три) процента по сравнению с общей площадью без учета террасы Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора, Застройщик обязан возратить Участникам долевого строительства разницу между площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2 Договора, и фактической площадью Объекта долевого строительства, установленной по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, выполненных после ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома исходя из стоимости одного квадратного метра на день заключения Договора.

Возврат такой суммы осуществляется Застройщиком в течение 10 (десяти) банковских дней со дня получения от Участников долевого строительства соответствующего заявления.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

Изменение Цены Договора не производится в случае отклонения площадей террасы по результатам обмеров организации, уполномоченной на осуществление технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, от соответствующей площади, указанной в п. 2.2. Договора.

3.8. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, 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 настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 ФЗ № 214-ФЗ.

#### **4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

4.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Течение гарантийного срока начинается со дня со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства гарантию на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, сроком 3 (три) года, который исчисляется со дня подписания первого акта приема – передачи объекта долевого строительства, при условии, что Участник долевого строительства не будет в течение данного срока самовольно производить перепланировку помещений, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения, воздухоотводов и вентиляции. Срок гарантии на иное оборудование и комплектующие Многоквартирного дома соответствует гарантийным обязательствам, предоставленным фирмами Производителями и Поставщиками. Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства гарантию на монтажные работы и работы по установке оборудования в течение 12 месяцев с даты окончания пуско-наладочных работ.

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

4.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических и градостроительных норм, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта (в том числе переоборудования и перепланировки), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, повреждения Многоквартирного дома и (или) Объекта долевого строительства действиями Участника долевого строительства или привлеченных им третьих лиц, ненадлежащего содержания (эксплуатации) Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и Общего имущества.

4.4. В случае выявления недостатка (дефекта) в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в Договоре, или вручено представителю Застройщика, имеющему соответствующие полномочия, лично под расписку.

В уведомлении должно содержаться четкое описание выявленного недостатка (дефекта). Наличие недостатка (дефекта), его характер и сроки его исправления устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Участника долевого строительства (далее по тексту – Акт о несоответствии). Устранение недостатков (дефектов), за исключением недостатков (дефектов), возникших в случаях, предусмотренных п. 4.3. Договора, осуществляется Застройщиком безвозмездно в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок.

4.5. Не допускается без согласования с Застройщиком устранение недостатков силами Участника или привлеченными им лицами, в том числе с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего правила влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах всего гарантийного срока.

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

5.1. Застройщик обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию в срок не позднее 24 июля 2025 года. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема – передачи в течение шести месяцев с даты ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Застройщик имеет право на досрочное исполнение обязательств по передаче Объекта Участнику. В этом случае Участник не вправе уклоняться от досрочной приемки Объекта.

5.2. В том случае, если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока направляет Участнику долевого строительства соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. В этом случае стороны заключают соглашение об изменении Договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.3. Передача Объекта долевого строительства производится по акту приема - передачи. С момента подписания Сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.

5.3.1. Передача Объекта долевого строительства производится по рабочим дням с 9 до 18 часов местного времени. Застройщик вправе предложить в уведомлении точное время приема Объекта долевого строительства. Если Участник не согласен с этим временем, он обязан в течение 1 (одного) рабочего дня с момента получения уведомления известить об этом Застройщика любым доступным способом, предусмотренным Договором. После этого Стороны согласовывают точное время приемки Объекта долевого строительства. В отсутствие извещения Участника о невозможности приемки

Объекта долевого строительства в предложенное время, Участник считается согласившимся с предложенным временем

5.4. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его не позднее, чем в течение 14 (четырнадцати) календарных дней со дня получения указанного уведомления.

5.5. При наличии у Участника каких – либо замечаний к Объекту долевого строительства Стороны одновременно с Актом приема-передачи подписывают протокол замечаний в отношении Объекта долевого строительства с указанием всех имеющихся у Участника долевого строительства замечаний. Застройщик обязан в течение 20 (Двадцати) рабочих дней рассмотреть требования Участника, указанные в протоколе замечаний, и согласовать с Участником разумные сроки устранения замечаний по имеющимся недостаткам Объекта долевого строительства. При этом Участник обязуется обеспечить уполномоченным представителям Застройщика доступ в Объект долевого строительства для устранения замечаний.

Не допускается устранение недостатков силами Участника долевого строительства с возложением расходов на Застройщика. Нарушение настоящего пункта влечет для Участника утрату права на устранение недостатков за счет Застройщика в пределах гарантийного срока, установленного настоящим Договором.

5.6. При отказе или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в том числе при возвращении оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу) Застройщик по истечении одного месяца со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, а в случае возвращении оператором почтовой связи заказного письма, в течение одного месяца с даты истечения срока хранения заказного письма, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. При этом обязательство Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику считается исполненным надлежащим образом. С момента составления Застройщиком одностороннего акта ответственность за содержание, охрану и риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства возлагается на Участника, а Застройщик освобождается от ответственности за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

При этом под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается неподписание Участником в предусмотренный Договором срок по любым причинам акта приема-передачи и отсутствие письменной претензии Участника к качеству Объекта долевого строительства, направленной Застройщику в порядке, предусмотренном Договором.

Нарушение Участником срока принятия Объекта долевого строительства влечет обязанность Участника возместить Застройщику расходы по содержанию Объекта со дня окончания срока, предусмотренного Договором для принятия Объекта Участником, а также уплатить неустойку, установленную настоящим Договором.

5.7. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения им денежных обязательств, предусмотренных Договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации, перед Застройщиком.

5.8. Застройщик не считается нарушившим срок передачи Объекта долевого строительства, в любом из следующих случаев:

- если до истечения срока, указанного в п. 5.1. настоящего Договора, был подписан Акт приема – передачи Объекта долевого строительства;

- если в сообщении о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, полученном Участником долевого строительства до истечения срока, указанного в пункте 5.1. настоящего договора был указан срок приемки, не выходящий за пределы срока, указанного в пункте 5.1 настоящего Договора, но Участник долевого строительства в указанные сроки не явился для приемки Объекта долевого строительства либо уклоняется от принятия объекта долевого строительства;

- если Участник долевого строительства до наступления срока передачи Объекта долевого строительства не уплатил своевременно Цену Договора в полном объеме и/или не исполнил в полном объеме обязательства, предусмотренные в п. 3.7. Договора и не имеет право на получение Объекта долевого строительства.

5.9. Стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством

(созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведенных работ является Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, выданное в установленном законодательством РФ порядке.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

### **6.1. Права и обязанности Застройщика:**

6.1.1. Застройщик обязан обеспечить выполнение функций Заказчика – Застройщика;

6.1.2. Застройщик обязан обеспечить проектирование и строительство Многоквартирного дома путем, в том числе, заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии и разрешения, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, организационных, технических, финансовых вопросов;

6.1.3. Застройщик обязан обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома;

6.1.4. Застройщик обязан завершить строительство Многоквартирного дома в срок, установленный п. 5.1. Договора, при условии отсутствия обстоятельств непреодолимой силы, которые задерживают окончание строительства, предусмотренных п. 9.1. Договора. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы срок окончания строительства Многоквартирного дома по настоящему Договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты Застройщиком неустойки, убытков, а также процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства.

6.1.5. Застройщик обязан выполнить работы качественно в соответствии с проектной документацией, техническими условиями, строительными нормами и правилами.

6.1.6. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства в письменном виде о возможности и необходимости принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи по адресу, указанному Участником долевого строительства в настоящем Договоре.

6.1.7. Застройщик вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами, без согласия Участника долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на создание Многоквартирного дома.

6.1.8. Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. При этом прием – передача Объекта долевого строительства осуществляется сторонами в соответствии с требованиями, предусмотренными п. п. 5.3., 5.4., 5.5. Договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные п. 5.6. Договора.

### **6.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

6.2.1. Участник долевого строительства обязан полностью уплатить Цену Договора в сроки и в размере, указанные в настоящем Договоре.

Участник долевого строительства компенсирует Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи и до момента заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление многоквартирным домом (далее – «Управляющая организация»).

Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем, исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в Комплексе.

Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

6.2.2. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику предусмотренные договором и (или) действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки до подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

6.2.3. Участник долевого строительства обязан незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение Договора, в том числе, об изменении, соответственно, места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр.

В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

6.2.4. Участник долевого строительства не имеет права без письменного согласия Застройщика обеспечивать свои обязательства перед третьими лицами залогом принадлежащих ему прав требования по Договору до подписания акта приема – передачи Объекта долевого строительства и полного исполнения Участником долевого строительства настоящего Договора.

6.2.5. В том случае, если Объект долевого строительства создан с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению его качества, или с иными недостатками (дефектами), которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе по своему выбору потребовать от Застройщика: - безвозмездного устранения недостатков (дефектов) в разумный, согласованный с Участником долевого строительства, срок; - соразмерного уменьшения цены договора; - возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6.2.6. Участник долевого строительства не вправе до проведения государственной регистрации права собственности на переданный ему Застройщиком Объект долевого строительства производить в Многоквартирном доме, включая Объект долевого строительства, какие-либо работы, в том числе перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства (перенос перегородок, дверных проемов, изменение местоположения санузлов и мест прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения), а также производить какие-либо иные работы, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства и (или) Многоквартирного дома.

6.2.7. Участник долевого строительства вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

6.2.8. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства Многоквартирного дома.

6.2.9. Участник до подписания Договора ознакомлен с Проектной декларацией и иными документами, связанными с Застройщиком, а также проектированием и строительством Многоквартирного дома и Объекта долевого строительства, а также осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые технические и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде Многоквартирного дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов и цвета выполненного Застройщиком фасада Многоквартирного дома (включая замену оконных рам, изменение их цвета и т.д.), а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада Многоквартирного дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с документацией и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией Многоквартирного дома.

6.2.10. Участник обязуется обеспечить подачу в уполномоченный орган необходимых документов для государственной регистрации Договора в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента его подписания.

6.2.11. В том случае если после подписания настоящего Договора для государственной регистрации потребуются дополнительные документы от Участника, Участник незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения письменного запроса Застройщика, предоставит Застройщику такие документы.

## **7. УСТУПКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРУ.**

7.1. Уступка Участником долевого строительства права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты Участником долевого строительства соответствия с разделом 3 настоящего Договора в полном объеме цены, исключительно с письменного согласия Застройщика.

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



В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по 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 соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

Для всех случаев переуступки прав требований Участником долевого строительства по настоящему договору письменное согласие Застройщика для совершения сделки обязательно.

Уступка Участником долевого строительства права требования неустойки и иных штрафных санкций по настоящему Договору не допускается.

7.2. Уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами акта приема – передачи Объекта долевого строительства.

7.3. При уступке Участником долевого строительства права требования по Договору Участник долевого строительства в течение 3 (трех) календарных дней со дня уступки права требования по Договору обязан предоставить Застройщику подлинник документа, подтверждающего уступку (договора, соглашения).

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.**

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора в случаях, предусмотренных положениями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве», Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае нарушения Застройщиком предусмотренного настоящим Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренные настоящим пунктом пени уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.3. В случае нарушения Участником установленного настоящим Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4. В случае безосновательного одностороннего отказа Участника долевого строительства от исполнения Договора, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десять) процентов от цены Договора.

8.5. Договор может быть расторгнут в случаях и порядке, установленных действующим законодательством.

8.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 ФЗ № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства, либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 ФЗ № 214-ФЗ.

8.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта в предусмотренный настоящим Договором срок или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

8.8. Все споры и разногласия по Договору подлежат разрешению с обязательным соблюдением досудебного порядка урегулирования спора. До обращения в соответствующие судебные органы заинтересованная Сторона обязана направить другой Стороне Договора претензию с изложением

своих требований. Претензия должна быть направлена по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Стороны, указанному в Договоре, или вручено Стороне Договора лично под расписку. Сторона Договора, получившая претензию, обязана ответить на нее в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты получения претензии. В случае неполучения ответа на претензию в установленные Договором сроки либо не урегулирования споров и разногласий в обязательном для Сторон Договора досудебном порядке, заинтересованная Сторона вправе обратиться с заявлением в соответствующие судебные органы.

#### **9. ФОРС – МАЖОР.**

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), возникших после заключения Договора, в том числе таких как: пожар, наводнение, землетрясение, оползни, поднятие грунтовых вод и другие стихийные бедствия, забастовка, война, военные действия любого характера, блокада, гражданские волнения и беспорядки, при условии, что указанные обстоятельства непосредственно повлияли на выполнение Сторонами своих обязательств по Договору.

9.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, срок выполнения обязательств по Договору откладывается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и (или) их последствия.

9.3. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы Сторона, для которой они наступили, уведомляет о них другую сторону в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня наступления таких обстоятельств.

#### **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА.**

10.1. Настоящий Договор в соответствии с требованиями п. 3 ст. 4 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 Российской Федерации» подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

10.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме Цены Договора и принятия Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

10.4. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

10.5. В случае расторжения Договора Участник долевого строительства утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет Цены Договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4, 5 ст. 5 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 Российской Федерации», последний направляет Участнику долевого строительства уведомление, содержащее условие об одностороннем отказе от исполнения Договора (или о расторжении Договора) и Договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

#### **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.**

11.1. Действия, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства производятся за счет Участника долевого строительства вне рамок настоящего Договора. При возложении этих функций на Застройщика Участник долевого строительства обязуется оплатить расходы, связанные с регистрацией настоящего договора, а также выдать Застройщику нотариальную доверенность на осуществление государственной регистрации договора.

11.2. Участник долевого строительства, подписывая настоящий Договор, дает свое согласие на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место жительства, дата и год рождения, сведения о семейном положении, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта долевого строительства, а также для осуществления информирования Участника долевого строительства посредством смс-рассылки, по телефону, по электронной почте и иными законными способами с целью реализации настоящего Договора

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию многоквартирного дома, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Хранение таких персональных данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме.

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

Я, \_\_\_\_\_,  
ФИО полностью

ознакомлен с содержанием данного пункта Договора и выражаю полное согласие на обработку моих персональных данных в соответствии с содержанием данного пункта Договора

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
подпись / Фамилия, инициалы

11.3. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Планировка Объекта долевого строительства и его расположение в Многоквартирном доме (Приложение № 1 к Договору) на 1-м листе.

11.4. Договор составлен в трех подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, два экземпляра остается у Застройщика, один экземпляр передается Участнику долевого строительства.

## 12. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН.

### Застройщик

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Сигма-1», зарегистрированное 29 июня 2021 года, ИНН 6165229675, ОГРН 1216100018188, КПП 616501001, юридический адрес: Российская Федерация, 344064, Ростовская обл., Ростов-На-Дону г., Изыскательский пер., здание 8, комната 21, р/сч 40702810052090045748, БИК 046015602 в ЮГО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810600000000602.

\_\_\_\_\_/ Швед И. П./  
м.п.

Участник долевого строительства

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