

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

г. Ростов-на-Дону

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КП №4»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Ефименко Геннадия Анатольевича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и участник долевого строительства \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуем в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.**

1.1. В соответствии с условиями настоящего договора Застройщик обязуется на основании Разрешения на строительство № 61-310-016301-2022, выданного 03.08.2022 года Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, построить «**Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена, 109 в г. Ростове-на-Дону (поз. 2-43)**» (далее – **Жилой дом**) на земельном участке с кадастровым номером **61:44:0081502:9405** и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 настоящего договора, в собственность Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

	Секция № 1	Секция № 2	Секция № 3	Секция № 4	Всего
Количество этажей (шт.)	28, в том числе 3 подземных этажа				
Общая площадь жилого дома (кв.м.)	73146,87				
Количество квартир	312	288	168	168	936
Материал наружных стен и каркас жилого дома	Монолитный железобетонный каркас. Наружные стены из мелкоштучных каменных материалов газоблока, облицованные навесным вентилируемым фасадом				
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные				
Сейсмостойкость	6 баллов				
Класс энергоэффективности	В+				

1.2. Основные характеристики объекта долевого строительства (далее – «Объект долевого строительства») или «Нежилое помещение»:

Номер секции	
Номер помещения	
Назначение помещения	Нежилое
Этаж расположения	1
Количество частей нежилого помещения	
Площадь нежилого помещения	
Площадь частей нежилого помещения:	

1.3. К настоящему договору прилагается графический план **1-го этажа Жилого дома** с выделенными в цвете границами Объекта долевого строительства (Приложение №1), являющийся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Нежилое помещение передается Дольщику в состоянии, определенном в Приложении № 2 к настоящему Договору.

1.5. Указанные в пункте 1.2 Договора площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в п.1.2. настоящего Договора, и данными технической инвентаризации, перерасчет цены договора не производится. Расхождение в площади, не превышающее 5% (пять процентов), не признается Сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного

договором использования, и не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

1.6. Номер Нежилого помещения, указанный в п. 1.2 Договора, является предварительным (проектным). До момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с порядком, установленным законом (по данным технической инвентаризации), Нежилому помещению может быть присвоен иной номер. В указанном случае подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

2.1. Дольщик обязуется уплатить Застройщику цену Договора в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС.

Указанная цена Объекта долевого строительства является фиксированной и перерасчету не подлежит.

2.2. В соответствии со статьями 36, 37 Жилищного Кодекса РФ и п. 5 статьи 16 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «Закон № 214-ФЗ») в цену Квартиры по настоящему Договору включена стоимость общего имущества в многоквартирном доме.

2.3. Цена Договора зачисляется Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в Банке ВТБ (ПАО), Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, место нахождения: 190000, г. Санкт-Петербург, переулок Дегтярный, дом 11 литера А; почтовый адрес: 109147 г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д.43, стр.1, кор/счет в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу № 3010181070000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты Schet\_escrow@vtb.ru, телефон: +7 495 960 2424 (далее по тексту – «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.3.1. Уплата цены Договора производится Дольщиком в следующем порядке:

- Денежные средства в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС, уплачиваются Дольщиком за счет собственных денежных средств на счет эскроу в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее \_\_\_\_\_ г.

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

Оплата по настоящему Договору способом, не предусмотренным Договором, является ненадлежащим исполнением обязанности Дольщиком по оплате цены Договора, и Застройщиком не принимается.

2.4. Условия договора счета эскроу предусмотрены в настоящем Договоре и правилах совершения операций по счетам эскроу в Банке (Эскроу-агент):

2.4.1. Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, без НДС;

2.4.2. Срок зачисления денежных средств на Счет эскроу предусмотрен в п. 2.3.1 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

2.4.3. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию указан в п. 4.1.1 настоящего договора;

2.4.4. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 30.06.2025;

2.4.5. Комиссионное вознаграждение Банку (Эскроу-агенту) за открытие, ведение Счета эскроу не уплачивается;

2.4.6. Реквизиты банковских счетов Депонента (Дольщика) и Бенефициара (Застройщика), на которые подлежат перечислению денежные средства со Счета эскроу, указаны в разделе 11 настоящего Договора.

2.5. Основания и порядок перечисления Застройщику (Бенефициару) Депонируемой суммы: предоставление Застройщиком банку (Эскроу-агенту) следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и сведений (выписки) из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома, либо

- сведений о размещении в Единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации.

Депонируемая сумма не позднее 10 (десяти) рабочих дней перечисляется банком (Эскроу-агентом) Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и банком (Эскроу-агентом), если кредитный договор содержит поручение Застройщика банку (Эскроу-агенту) об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в банке (Эскроу-агенте) залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог банку (Эскроу-агенту), предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

2.6. Датой исполнения обязанности Дольщика по оплате признается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу.

Дольщик соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Дольщику возникает только после полной оплаты цены Договора. Застройщик вправе, по своему усмотрению, принять решение о передаче Дольщику Объекта долевого строительства по передаточному акту до момента полной оплаты цены Договора с учетом пунктов 2.7 – 2.9 настоящего Договора, а также с обязательным утверждением Сторонами графика платежей.

2.7. Стороны определили, что в случае, если Объект долевого строительства будет передан Дольщику по передаточному акту до оплаты Дольщиком цены настоящего Договора в полном объеме, то в отношении данного Объекта долевого строительства у Застройщика возникает право залога (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта долевого строительства подлежит государственной регистрации на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

2.8. Указанный в пункте 2.7. настоящего договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Дольщика по:

1) оплате цены настоящего Договора;

2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в качестве возмещения убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств Дольщиком по оплате цены Объекта долевого строительства в полном объеме, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или действующим законодательством денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную стоимости Объекта долевого строительства, установленной настоящим Договором.

2.9. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться взыскание на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Дольщиком (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом, в том числе - графика платежей.

### **3. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СЧЕТА ЭСКРОУ**

3.1. Бенефициар и Депонент предлагают (адресуют оферту) Банку заключить трехсторонний Договор счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком и размещенных на официальном интернет-сайте Банка по адресу [www.vtb.ru](http://www.vtb.ru) (далее – Правила).

Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Дольщик) считают себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком (Эскроу-агентом) настоящей оферты Бенефициара (Застройщика) и Депонента (Дольщика) путем открытия Банком (Эскроу-агентом) Счета эскроу на имя Депонента (Дольщика), который открывается не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Банком (Эскроу-агентом) от Депонента (Дольщика) настоящего Договора и документов согласно Правилам.

Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать Эскроу-агенту Договор участия в строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу.

3.2. Депонент (Дольщик) обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора предоставить Банку (Эскроу-агенту) от своего имени и от имени Застройщика (Бенефициара) оригинал/копию настоящего Договора, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Дольщика (Депонента) о заключении Договора счета эскроу, а также подать заявление о заключении Договора счета эскроу.

3.3. Бенефициар (Застройщик) извещается Банком (Эскроу-агентом) об открытии Счета эскроу и о внесении на Счет эскроу денежных средств в счет оплаты Цены Договора, путем электронного документооборота, согласованного Бенефициаром (Застройщиком) и Банком (Эскроу-агентом), не позднее рабочего дня, следующего за днем открытия Счета эскроу, днем поступления денежных средств на Счет эскроу.

3.4. Дольщик обязуется уведомить Банк (Эскроу-агента) обо всех изменениях, вносимых в Договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка (Эскроу-агента) соответствующего письма с уведомлением о вручении.

### **4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.**

#### **4.1. Обязанности Застройщика:**

##### **4.1.1 Застройщик обязуется:**

- обеспечить строительство Жилого дома в объеме, предусмотренном проектной документацией, с учетом Приложения № 2 к настоящему Договору.

- ввести Жилой дом в эксплуатацию в 4 (четвертом) квартале 2024 года.

Днём ввода Жилого дома в эксплуатацию (окончания строительства) считается день подписания уполномоченным органом Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

- передать в собственность Дольщика Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном п.1.4. настоящего Договора, не позднее 30 июня 2025 года при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по настоящему Договору (в том числе, обязательств по оплате цены Договора, неустойки (пеней/штрафов) в полном объеме, иных обязательств).

Отделочные работы в Нежилом помещении, не предусмотренные Приложением №2 к настоящему Договору, производятся Дольщиком самостоятельно и за свой счет.

4.1.2. Застройщик обязуется передать Дольщику Нежилое помещение вместе с долей в общем имуществе в Жилом Доме и часть земельного участка, на котором построен Жилой дом, в срок, указанный в п.4.1.1 Договора, по подписываемому Сторонами передаточному акту.

4.1.3. Застройщик обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным

письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 11.2 Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

В случае, если Дольщик не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 4.3.3. настоящего договора, а также при уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (включая, но не ограничиваясь: отказ от подписания передаточного акта без мотивированного отказа; отказ от подписания передаточного акта с отказом от приемки, который признан Застройщиком необоснованным; неявка на подписание передаточного акта по окончании строительства Объекта долевого строительства; неявка на подписание передаточного акта после устранения недостатков Объекта долевого строительства), Застройщик вправе по истечении срока передачи Дольщику Нежилого помещения, установленного п. 4.1.1 Договора, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего передаточного акта.

В случае уклонения Дольщика от принятия Объекта долевого строительства, Дольщик обязан уплатить Застройщику штраф в размере 15 000 рублей, а также возместить затраты Застройщика на содержание общедомового имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства пропорционально доле Дольщика за период с момента направления уведомления о завершении строительства Жилого дома до момента подписания передаточного акта либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.4. Застройщик гарантирует, что права на Объект долевого строительства на дату подписания настоящего договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят.

4.1.5. Застройщик обязуется обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи Дольщику.

4.1.6. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора направить Дольщику (Депоненту) оригинал/копию настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном порядке, для предоставления в Банк (Эскроу-агенту) согласно п. 3.2 Договора.

4.1.7. Застройщик обязуется не вносить в проектную декларацию Жилого дома изменения, касающиеся изменения уполномоченного Банка (Эскроу-агента), в котором участниками долевого строительства открываются счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве Жилого дома.

#### **4.2. Права Застройщика:**

4.2.1. Застройщик имеет право внести изменения в проектную документацию строящегося Жилого дома, а также произвести изменения в Жилом доме без их согласования с Дольщиком, связанные, в том числе, с изменением конфигурации вентиляционных каналов и шахт, расположенных в Нежилом помещении, в результате чего могут быть изменены конструктивное решение и/или конфигурация Нежилого помещения (без изменения количества помещений), при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или без такого согласования, если это не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стороны пришли к соглашению, что указанные в настоящем пункте изменения не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома и/или нарушениями требований к качеству Жилого дома и Объекта долевого строительства.

4.2.2. Застройщик имеет право выполнить свои обязанности по настоящему Договору (п. 4.1.1 Договора) досрочно, при этом передача Объекта долевого строительства осуществляется Сторонами в порядке, установленным настоящим Договором. При уклонении Дольщика от досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные настоящим Договором.

4.2.3. Дольщик настоящим предоставляет право Застройщику на передачу по усмотрению Застройщика в собственность эксплуатирующей организации, органу местного самоуправления и т.п.: внеплощадочных и/или внутриплощадочных инженерных сетей, сооружений и оборудования (протяженностью - до внешней стены многоквартирного дома) для целей обеспечения их содержания в исправном состоянии, осуществления своевременного обслуживания и бесперебойного снабжения многоквартирного жилого дома необходимыми коммунальными ресурсами.

#### **4.3. Обязанности Дольщика:**

4.3.1. Произвести оплату цены Объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленным разделом 2 настоящего Договора.

4.3.2. Нести расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

4.3.3. В течение 5 (Пяти) дней после получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Жилого дома и готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства приступить к принятию Объекта долевого строительства.

В случае обнаружения при осмотре и приемке Объекта долевого строительства его несоответствия условиям договора, а также иным обязательным требованиям, приведшим к существенному нарушению его качества, которые делают его непригодным для использования по назначению, Дольщик обязан письменно уведомить Застройщика об отказе от принятия Нежилого помещения с мотивированным перечислением всех недостатков, которые делают ее непригодным для использования по назначению, не позднее 3 (трех) календарных дней с момента осмотра Нежилого помещения. Обязанность по доказыванию фактов существенного нарушения качества Объекта долевого строительства и непригодности его использования возлагается на Дольщика.

В целях исполнения настоящего Договора (в период приемки Объекта долевого строительства и в гарантийный период) существенным признается такое нарушение требований к качеству Объекта долевого строительства, при котором невозможность использования Объекта по назначению очевидна (то есть может быть установлена без применения специальных познаний и средств), либо использование Объекта долевого строительства по его назначению с неизбежностью повлечет возникновение угрозы жизни и здоровью Дольщика и третьих лиц.

В случае, если отказ Дольщика от приемки признан Застройщиком недоказанным и необоснованным, такой отказ Дольщика от подписания передаточного акта будет признан уклонением последнего от принятия Объекта долевого строительства с применением последствий, предусмотренных настоящим Договором (п. 4.1.3. Договора).

Если отказ от приемки является доказанным и обоснованным, Дольщик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, при этом после устранения недостатков Застройщик повторно направляет Дольщику уведомление о готовности Объекта долевого строительства к приемке. В таком случае Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в срок, установленный абзацем 1 настоящего пункта.

4.3.4. В случае обнаружения при приемке Объекта долевого строительства несущественных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, Дольщик обязан принять Нежилое помещение по передаточному акту. При этом Стороны вправе дополнительно составить Акт о недостатках с указанием разумных сроков их устранения.

4.3.5. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства, либо обеспечить третье лицо всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий.

Дольщик обязуется самостоятельно нести расходы по государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, в том числе услуги по оформлению Нежилого помещения в собственность, нотариальные расходы и др.

4.3.6. С даты принятия Объекта долевого строительства (в том числе, с даты составления Застройщиком одностороннего передаточного акта и иных событий, указанных в п. 4.1.3. настоящего Договора), Дольщик получает фактический доступ в Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию Объекта долевого строительства, нести бремя коммунальных платежей, принимать соразмерное участие в техническом обслуживании, текущем и капитальном ремонте Жилого дома пропорционально размеру приобретаемой доле площади, для чего обязуется заключить договор с обслуживающей Жилой дом организацией не позднее даты подписания акта приема-передачи.

Дольщик обязуется компенсировать Застройщику расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства (коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, расходы по охране Объекта долевого строительства, иные расходы, возникающие в связи с исполнением настоящего Договора) за период с момента заключения Застройщиком с обслуживающей организацией договора на управление многоквартирным жилым домом и до момента подписания передаточного акта (в том числе, с даты составления Застройщиком одностороннего передаточного акта и иных событий, указанных в п. 4.1.3 настоящего Договора) и заключения договора с обслуживающей Жилой дом организацией в объеме счетов, выставляемых Застройщику эксплуатирующей Жилой дом организацией, пропорционально площади Объекта долевого строительства.

Оплата указанной компенсации производится Дольщиком авансовым платежом в течение пяти рабочих дней с момента выставления Застройщиком Дольщику соответствующего счета. Размер компенсируемых Дольщиком расходов, связанных с содержанием и эксплуатацией Объекта долевого строительства, в соответствии с настоящим пунктом Договора, не входит в цену настоящего Договора.

Уклонение Дольщика от заключения договора на эксплуатацию и обслуживание Жилого дома и Объекта долевого строительства с эксплуатирующей Жилой дом организацией или не подписание в срок такого договора не освобождает Дольщика от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией и обслуживанием Жилого дома и Объекта долевого строительства, по установленным тарифам и ценам на содержание и ремонт, а также на коммунальные услуги, стоимость которых указана в квитанциях на оплату за нежилое помещение.

4.3.7. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. Подписывать все необходимые документы, требующиеся для оформления прав собственности на Объект долевого строительства.

4.3.8. В трехдневный срок письменно уведомить Застройщика о любых изменениях своих паспортных данных (изменении фамилии, места жительства, утере, замене и порче паспорта, и т.п.), а также о смене контактного номера телефона, адреса электронной почты, произошедших в период действия настоящего Договора. В случае неисполнения указанной обязанности Дольщиком, все уведомления, направленные Застройщиком по указанному в Договоре почтовому адресу (адресу для направления почтовой корреспонденции), номеру телефона, адресу электронной почты и т.д. считаются направленными Застройщиком надлежащим образом.

4.3.9. Не проводить самостоятельно или с помощью третьих лиц работы, затрагивающие несущие конструкции Объекта долевого строительства и Жилого дома в целом, и приводящие к деформации, разрушению, снижению несущей способности и устойчивости, а также не проводить работы, затрагивающие фасад Жилого дома, его элементов, и проведение которых не предусмотрено проектной документацией (включая установку (сооружение) снаружи здания любых устройств, кондиционеров, сооружений и т.д.).

В случае несоблюдения обязанности, установленной настоящим пунктом, Дольщик самостоятельно несет

все затраты по возвращению Объекта долевого строительства в первоначальный вид, а также возмещает Застройщику в полном объеме убытки, возникшие по этой причине у Застройщика и/или третьих лиц. Кроме этого, Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты штрафа в размере 20 % (двадцати процентов) от цены настоящего Договора.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Дольщиком в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

4.3.10. После передачи Дольщику Объекта долевого строительства по передаточному акту, Дольщик вправе осуществлять переустройство и перепланировку помещений в Объекте долевого строительства исключительно в соответствии с требованиями закона и при условии надлежащего согласования этих работ, в том числе, с эксплуатирующей Жилой дом организацией.

В случае нарушения вышеуказанного обязательства, Застройщик вправе требовать от Дольщика уплаты штрафа в размере 20 % (двадцати процентов) от цены настоящего Договора, а также приведения Объекта долевого строительства в первоначальное состояние (состояние Объекта долевого строительства до производства указанных работ). Кроме того, Застройщик вправе потребовать возместить причиненные ему такими работами убытки.

Убытки, штрафы, пени возмещаются Дольщиком в полном объеме в сроки, указанные Застройщиком в соответствующей претензии.

4.3.11. В случае, когда Дольщик обязан зарегистрировать право собственности на Объект долевого участия с учетом положений пунктов 2.7 – 2.9 настоящего Договора, одновременно при регистрации права собственности на Объект долевого строительства Дольщик обязуется зарегистрировать залог Объекта долевого строительства в пользу Застройщика, где залогодателем является Дольщик, а залогодержателем – Застройщик.

4.3.12. В случае не установки/неправильной установки канализационного обратного клапана, указанного в Приложении № 2 к настоящему Договору, либо выхода его из строя в процессе эксплуатации, а также ненадлежащей ревизии, Дольщик осознает последствия совершенного им нарушения и соглашается с тем, что он и/или третьи лица не в праве предъявлять требования имущественного характера к управляющей компании или застройщику, в связи с возмещением ущерба заливом принадлежащего ему помещения сточными канализационными водами, поскольку самостоятельно в таком случае при заливании несет риск гибели и бремя ответственности за целостность и имущественную сохранность произведенной внутренней отделки, предметов интерьера, бытовой техники и прочих вещей, находящихся в помещении (данный пункт договора действует для помещений, расположенных с 1 по 5 этаж (включительно) многоквартирного жилого дома).

4.3.13. В случае, если после государственной регистрации настоящего Договора на имущество/имущественные права Дольщика будут наложены аресты или ограничения, включая запрет на распоряжение и регистрационные действия с имуществом/имущественным правом, которые будут препятствовать исполнению настоящего Договора, в том числе возможности его расторжения, Дольщик обязуется погасить аресты и ограничения в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления требования от Застройщика. В случае, если Дольщик не выполнит указанное требование Застройщика, он обязан уплатить Застройщику штраф в размере 100 000 (сто тысяч) рублей от цены настоящего Договора, а также компенсировать Застройщику убытки.

#### **4.4. Права Дольщика:**

4.4.1. Уступать право требования по настоящему Договору в соответствии с условиями раздела 5 настоящего Договора.

### **5. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.**

5.1. Уступка Дольщиком третьему лицу прав требования по настоящему Договору допускается только после получения предварительного письменного согласия Застройщика на такую уступку.

5.2. Уступка Дольщиком прав требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами передаточного акта (акта приема-передачи Объекта долевого строительства).

5.3. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки несут стороны договора уступки.

5.4. При намерении Дольщика совершить уступку прав требования по настоящему Договору он составляет в письменной произвольной форме заявление на имя Застройщика с просьбой дать согласие на совершение такой уступки.

5.5. В течение 30 (тридцати) дней с момента поступления заявления Застройщик предоставляет справку об исполнении обязательства по оплате договора участия в долевом строительстве, а также согласие или отказ в уступке прав по договору.

5.6. Застройщик не несет ответственности по договорам Дольщика с третьими лицами.

5.7. Дольщик обязан в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования предоставить Застройщику 1 (один) зарегистрированный экземпляр такого договора. В случае неисполнения Дольщиком обязанности, предусмотренной настоящим пунктом:

5.7.1. Застройщик снимает с себя ответственность за ненадлежащее уведомление нового дольщика (цессионария по договору уступки права требования) о готовности Объекта долевого строительства к передаче после ввода Жилого дома в эксплуатацию;

5.7.2. Расходы по содержанию Объекта долевого строительства, возникшие по истечении срока,

установленного Договором на приёмку Объекта долевого строительства от Застройщика, подлежат возмещению Дольщиком в бесспорном порядке.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передана Застройщиком Дольщику по настоящему Договору, должно соответствовать проектной документации на Жилой дом, ГОСТам и иным обязательным требованиям в области строительства.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством РФ составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта с первым дольщиком.

В случае если Нежилое помещение построено (создано) с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведших к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, Дольщик должен до предъявления иных требований письменно потребовать от Застройщика безвозмездного устранения возникшего недостатка в срок, согласованный в настоящем Договоре. Стороны установили, что согласованный срок устранения возникших недостатков составляет не менее 60 (шестидесяти) рабочих дней; при этом Застройщик имеет право устранить недостатки досрочно. Более длительный срок устранения недостатков должен быть определен в случае, если недостаток не может быть устранен в согласованный в настоящем договоре срок по причинам, не зависящим от Застройщика (а именно, характер недостатка; последовательность технологического процесса устранения недостатка; действия Дольщика, не позволяющие устранить недостаток в срок и т.д.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или его частей, нарушения обязательных требований эксплуатации (содержания), а также ненадлежащего ремонта, произведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами. Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Жилого дома и (или) Объекта долевого строительства, на которые заводом изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

6.4. Гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию Нежилого помещения или общего имущества Жилого дома (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и т.п.), равен гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

6.5. Дольщик осведомлен, что в процессе эксплуатации Нежилого помещения возможно образование дефектов, возникающих в результате нормальной эксплуатации, в том числе вследствие усадки жилого дома. Такие дефекты не являются строительными недостатками, и претензии по ним не могут быть предъявлены Дольщиком Застройщику.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

7.2. Обязательства Застройщика по Договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по передаточному акту.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

8.1. Стороны несут ответственность в соответствии с условиями настоящего договора, а также действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Все споры между сторонами по исполнению настоящего договора разрешаются в досудебном порядке. Срок ответа на претензию - 30 дней. При недостижении согласия между Сторонами, Стороны передают спор в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства

## **9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.**

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

10.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех дней извещать друг друга.

10.2. Со дня государственной регистрации права собственности на Нежилое помещение Дольщик одновременно приобретает право общей долевой собственности на помещения в Жилом доме, не являющиеся частями квартир, кладовых, нежилых помещений (офисов) и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Жилом доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

10.3. Дольщик на основании ст. 9 Федерального закона от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» настоящим дает свое согласие на обработку Застройщиком (включая получение от Дольщика и/или от любых третьих лиц, с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации) персональных данных Дольщика, и подтверждает, что, давая такое согласие, Дольщик действует своей волей и в своем интересе.

При этом согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может обрабатывать персональные данные, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Дольщиком для целей заключения с Застройщиком настоящего договора, исполнением настоящего Договора, последующей передачей в собственность Дольщика Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности Дольщика на Объект, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика или других лиц, передачу данных в органы государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома и Объекта долевого строительства, предоставления Дольщику информации об оказываемых Застройщиком услугах, и распространяется на следующую информацию о Дольщике: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Дольщика, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные), предусмотренная Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

10.4. Обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором, подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Дольщику запрещается посещение строительной площадки Жилого дома и Объекта долевого строительства в течение всего периода строительства до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

10.5. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией и проектной документацией по строительству Объекта долевого строительства, в том числе, с документами и материалами, составляющими содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома, заключение экспертизы проектной документации, проектная документация).

Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что ознакомлен с возможными изменениями проектной документации строящегося Жилого дома, в том числе, в части изменения конструктивного решения и/или конфигурации Объекта долевого строительства, связанного с изменением конфигурации вентиляционных каналов и шахт, расположенных в Нежилом помещении, и не возражает против внесения таких изменений. Стороны согласовали, что в случае изменения проектной документации строящегося Жилого дома в части внесения таких изменений, оформление и подписание Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

10.6. Дольщик осведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 61:44:0081502:9405 может быть передан в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору.

10.7. Застройщик вправе произвести раздел, выдел, объединение и/или перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:44:0081502:9405, в результате которого, в частности, образуются новые земельные участки. Настоящий договор является согласием Дольщика на такой раздел, выдел, объединение и/или перераспределение. Вновь образуемые в результате раздела земельные участки подлежат постановке Застройщиком на государственный кадастровый учет с регистрацией в установленном законом порядке права собственности Застройщика на них в едином государственном реестре недвижимости.

10.8. Дольщик при подписании настоящего договора подтверждает, что Застройщиком предоставлена полная информация о потребительских свойствах и характеристиках Объекта долевого строительства, описание местоположения и иная информации о строящемся Жилом доме с учетом окружающей обстановки, в том числе сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, что в свою очередь обеспечивает возможность свободного и правильного выбора Дольщиком помещения в Жилом доме.

10.9. Дольщик извещен и согласен с тем, что после ввода в эксплуатацию Жилой дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой Застройщиком при вводе Жилого дома в эксплуатацию, до выбора управляющей организации собственниками помещений в Жилом доме в порядке, установленном законом. Дольщик оплачивает управляющей организации плату за содержание принадлежащего ему помещения (Объекта долевого строительства) и общего имущества Жилого дома, а также плату за потребленные коммунальные ресурсы со дня приемки такого помещения от Застройщика по передаточному акту.



10.10. По общему правилу днем получения уведомления Дольщиком является: при личном получении уведомления - день передачи уведомления Дольщику лично либо его представителю под расписку; при отправлении уведомления по почте - десятый день со дня его отправления заказным письмом с описью вложения в адрес Дольщика, указанный в пункте 11.2 Договора (в зависимости от того, какая дата наступит раньше). Иной порядок определения даты получения уведомления Дольщиком может быть установлен императивными (обязательными) нормами действующего законодательства Российской Федерации, положениями настоящего Договора, в частности, если условиями настоящего Договора предусмотрено, что обязательства по уведомлению или направлению документов Дольщику считаются исполненными Застройщиком с момента их направления по почте.

Все уведомления со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, которые закон обязует направлять Дольщику почтой либо лично под расписку, считаются надлежащим образом направленными путем публикации и/или размещения информации в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте Застройщика и Единой информационной системе жилищного строительства.

10.11. Дольщик дает Застройщику заверения, что денежные средства, которые должны быть уплачены им в рамках настоящего Договора, не нажиты преступным путем, в том числе мошенническим или коррупционным способом. Дольщик также заверяет Застройщика, что приобретение объекта долевого строительства по настоящему договору не является для Дольщика инструментом для легализации денежных средств.

10.12. Настоящим Дольщик – физическое лицо – заверяет и гарантирует, что не имеет гражданства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются(ется) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

Дольщик – юридическое лицо – заверяет и гарантирует, что оно не зарегистрировано на территории иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также не находится под контролем гражданина иностранного государства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

10.13. Стороны пришли к соглашению об использовании Застройщиком факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного подписывать настоящий Договор, дополнительные соглашения к нему и другие документы, заключаемые между Застройщиком и Дольщиком, а также различные справки, согласия, письма, предоставляемые Застройщиком Дольщику по настоящему Договору.

10.14. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.15. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах по одному для каждой из Сторон, один - в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

10.16. Договор подписан с приложениями:

Приложение №1 (план этажа Жилого дома);

Приложение №2 (перечень работ, выполняемых в Нежилом помещении).

## **11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **11.1. ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КП №4»  
344022, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону г.о., г. Ростов-на-Дону,  
ул. Нижнебульварная, д. 6, офис 802.1.  
ИНН 6163222138; КПП 616301001  
ОГРН 1216100005593

**Генеральный директор**

**/ Ефименко Г.А./**

### **11.2. ДОЛЬЩИК:**

**Адрес для направления почтовой корреспонденции:**

**Тел:**

**Электронная почта:**

Настоящим в соответствии со ст. 9 ФЗ «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. и п. 10.3 настоящего Договора я даю согласие на обработку персональных данных.



«ЗАСТРОЙЩИК»

\_\_\_\_\_/ Ефименко Г.А. /

«ДОЛЬЩИК»

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

Нежилое помещение передается Дольщику в следующем состоянии согласно проектной документации на Объект долевого строительства:

- без внутренних перегородок с обозначением в натуре проектных контуров;
- входная дверь;
- установка окон и дверей без устройства подоконных досок и пароизоляционных лент;
- электроснабжение осуществлено до распределительного щитка, установленного в нежилом помещении, без внутренней разводки, без установки приборов учета электрической энергии;
- по одному вводу трубопроводов холодной и горячей воды с установкой водомерных узлов учета холодной и горячей воды, предусмотренных в нежилом помещении, без разводки по нежилому помещению;
- канализационный выход без разводки по нежилому помещению;
- трубопроводы системы отопления прокладываются по основанию пола в изоляции с установкой радиаторов, прибор учета тепловой энергии установлен в индивидуальном тепловом пункте в подвале (по одному прибору учета на нежилые (коммерческие) помещения для поз. 2-41 и для поз. 2-42);
- установлены пожарные извещатели, предназначенные для обнаружения дыма и оповещения при пожаре (демонтировать запрещено);
- точка подключения телевизионной антенны, телефона, интернета расположена в нежилом помещении.

Дольщик выполняет самостоятельно за свой счет из собственных материалов, оборудования следующие виды работ после ввода Жилого дома в эксплуатацию согласно проектной документации на объект строительства:

- устройство перегородок в соответствии с проектными контурами, обозначенными Застройщиком и указанными в Приложении № 1;
- установка межкомнатных дверей;
- устройство подоконных досок;
- устройство внутренней электрической разводки от распределительного щитка, установленного в нежилом помещении, с учетом рекомендуемой принципиальной электрической схемы;
- установку приборов учета электрической энергии;
- устройство внутренней разводки холодной и горячей воды после водомерных узлов, установленных в нежилом помещении;
- устройство внутренней канализационной разводки от выхода на канализационном стояке (опуске), установленного в нежилом помещении;
- установка канализационного обратного клапана, диаметром 110 мм, на выпуске из внутренней канализационной сети помещения в раструб общедомового канализационного стояка. В процессе эксплуатации помещения дольщик обязан не реже одного раза в год производить ревизию указанного канализационного клапана, и в случае обнаружения дефектов, дольщик обязан за свой счет заменить клапан на исправный;
- устройство пола (гидроизоляции, утеплителя, армированной ц/п стяжки, линолеума, плитки и т.д.) в соответствии с проектом;
- установку вентиляционных решеток и вентиляторов (при необходимости);
- отделочные работы стен и потолка (штукатурка, шпаклевка, окраска, устройство оконных и дверных откосов в т.ч. устройство пароизоляционной ленты);
- установка сан. тех. оборудования (ванна, раковина, мойка, унитаз, смесители и т.п.);
- разводка телевизионной антенны, телефона, интернета по нежилому помещению;
- **установка и монтаж вентиляционного оборудования, воздушной тепловой завесы.**

Допуск в эксплуатацию электросети нежилого помещения осуществляется после предоставления дольщиком управляющей компании протоколов измерения цепи «фаза-нуль».

Перепланировка нежилого помещения допускается в соответствии с законодательством РФ. Все отступления от проекта должны быть согласованы Дольщиком с проектной организацией и управляющей организацией.

«ЗАСТРОЙЩИК»

«ДОЛЬЩИК»

\_\_\_\_\_/ Ефименко Г.А. /

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