

## ПРОЕКТ

### ДОГОВОР № 31-1- УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Аксай, Ростовская область

г. \_\_\_\_\_

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АВА» в лице директора – Левченко Елены Владимировны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

#### 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ СТОРОН

1.1. В настоящем Договоре следующие слова и выражения будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1.1. Многоквартирный дом - жилой дом с помещениями общественного назначения создаваемый по строительному адресу: **Россия, Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Речников 31. 1 очередь строительства**, основные характеристики Многоквартирного дома **1 этап позиция 1**: количество жилых этажей в здании – 4, количество этажей здания – 5, количество подземных этажей – 1; общая площадь жилого здания – 6377,70 кв.м., Конструктивной схемой дома является несущие кирпичные стены со сборными плитами перекрытий. Межквартирные перегородки из газобетонных блоков и кирпича, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, перегородки ванных/санузлов, вентканалы выполнены из кирпича. Класс энергоэффективности - «А++» - высочайший, сейсмостойкость – 6 баллов. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес; **1 этап позиция 2**: количество жилых этажей в здании – 5 количество этажей здания – 6, количество подземных этажей – 1; общая площадь жилого здания – 3144,33 кв.м., Конструктивной схемой дома является несущие кирпичные стены со сборными плитами перекрытий. Межквартирные перегородки из газобетонных блоков и кирпича, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, перегородки ванных/санузлов, вентканалы выполнены из кирпича. Класс энергоэффективности - «А++» - высочайший, сейсмостойкость – 6 баллов. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес; **1 этап позиция 3**: количество жилых этажей в здании – 4 количество этажей здания – 5, количество подземных этажей – 1; общая площадь жилого здания – 3174,68 кв.м., Конструктивной схемой дома является несущие кирпичные стены со сборными плитами перекрытий. Межквартирные перегородки из газобетонных блоков и кирпича, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, перегородки ванных/санузлов, вентканалы выполнены из кирпича. Класс энергоэффективности - «А++» - высочайший, сейсмостойкость – 6 баллов. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес; **1 этап позиция 4**: количество жилых этажей в здании – 5 количество этажей здания – 6, количество подземных этажей – 1; общая площадь жилого здания – 3047,05 кв.м., Конструктивной схемой дома является несущие кирпичные стены со сборными плитами перекрытий. Межквартирные перегородки из газобетонных блоков и кирпича, межкомнатные перегородки из газобетонных блоков, перегородки ванных/санузлов, вентканалы выполнены из кирпича. Класс энергоэффективности - «А++» - высочайший, сейсмостойкость – 6 баллов. После завершения строительства Многоквартирного дома ему будет присвоен постоянный почтовый адрес.

1.1.2. Объект - жилое помещение (квартира), являющееся объектом долевого строительства, характеристики которого указаны в п.2.1 настоящего Договора, подлежащее передаче Участнику долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, и входящее в состав Многоквартирного дома, создаваемого также с привлечением денежных средств участника долевого строительства, указанного в п. 1.1.3. настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

1.1.3. Участник - участник долевого строительства \_\_\_\_\_, передающий по настоящему Договору денежные средства Застройщику, принимающему на себя обязательства, в том числе, по созданию Многоквартирного дома и иных объектов недвижимости, после исполнения которых у Участника возникнет право собственности на Объект и право общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме.

1.1.4. Застройщик - Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «АВА», имеющее на праве собственности земельный участок по адресу: Россия, Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Речников, 31, с кадастровым номером **61:02:0600010:25139**, привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство, и имеющее на момент заключения настоящего Договора:

1.1.4.1. полученное в установленном порядке Разрешение №**RU61-502101-11-2023** от **21.03.2023**г. на строительство Многоквартирного дома;

1.1.4.2. опубликованную в сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> проектную декларацию;

1.1.5. Правовым основанием заключения настоящего Договора является Федеральный закон №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».

1.1.6. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права собственности на завершенный строительством Объект в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.7. Холодные помещения – расположенные в составе Объекта балконы и/или лоджии и/или веранды и/или террасы.

1.1.8. Участник подтверждает, что:

- он ознакомлен с порядком расчетов по настоящему Договору;

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок, но не позднее II квартала 2025 года, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

Объектом является жилое помещение (квартира), имеющее следующие проектные характеристики:

Назначение	Жилое (квартира)
Здание (позиция)	
Строительная секция	
Номер Объекта	
Подъезд	
Этаж	
Проектная общая площадь (кв.м)	
Проектная жилая площадь (кв.м)	
Количество комнат	
Проектная площадь комнаты 1	
Площадь кухни/кухонной зоны (кв.м)	
Площадь помещения вспомогательного назначения -1 (кв.м)	
Площадь помещения вспомогательного назначения -2 (кв.м)	
Площадь помещения вспомогательного назначения -3 (кв.м)	
Проектная площадь лоджий (балкона) /проектная общая приведенная площадь лоджии (балкона)	
Проектная общая приведенная площадь	

а также характеристики, указанные в Приложении № 2 к настоящему Договору.

**Площадь Холодных помещений указана с учетом понижающего коэффициента: для балконов – 0,3, для лоджий - 0,5.**

Общая проектная площадь Объекта (без учета Холодных помещений) включает в себя проектные площади Комнат и Помещений вспомогательного использования.

Приведенная проектная площадь Объекта (с учетом Холодных помещений) включает в себя проектные площади Комнат, Помещений вспомогательного использования, Холодных помещений и является ориентировочной. Окончательная площадь Объекта будет определена после сдачи Многоквартирного дома в эксплуатацию и получения данных по результатам обмеров Объекта БТИ.

## 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства (создания) Объекта) определенная на момент подписания Договора, составляет \_\_\_\_\_ **из расчета \_\_\_\_\_ за один квадратный метр** приведенной проектной площади Объекта (с учетом холодных помещений), НДС не облагается.

3.2. Цена настоящего Договора состоит из суммы денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и суммы денежных средств на оплату услуг Застройщика. Денежные средства Участника, уплаченные на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и общего имущества в Объекте и не израсходованные непосредственно на цели строительства Объекта и общего имущества в Многоквартирном доме, а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату Участнику не подлежат и удерживаются Застройщиком в свою пользу в качестве дополнительного вознаграждения за оказанные услуги по реализации Договора в момент окончания исполнения Застройщиком всех обязательств по Договору.

Стороны пришли к соглашению о не составлении счета-фактуры Застройщиком при передаче имущества Участнику, как по операции, не подлежащей обложению налогом на добавленную стоимость (подп. 1.п.3 статьи 169 Налогового кодекса Российской Федерации.).

3.3. Оплата цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, осуществляется в соответствии со следующим графиком платежей:

	Денежная сумма, подлежащая уплате (руб.)	Дата, до которой денежная сумма должна быть уплачена (включительно), но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора	Источник денежных средств (Собственные средства/ кредитные средства /бюджетная субсидия)
1.			Собственные средства
<b>ИТОГО:</b>			

3.4. Стороны пришли к соглашению о том, что указанная в п. 3.2. настоящего Договора цена Договора будет изменена на условиях, указанных в пп. 3.4.1., 3.4.2. настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п.п. 4.1.7 и 5.1.5. настоящего Договора:

3.4.1. после проведения органами БТИ технической инвентаризации Объекта Стороны, исходя из Суммарной площади Объекта по данным обмеров БТИ, стоимости затрат на строительство одного кв.м. и стоимости услуг Застройщика, указанных в п. 3.2. настоящего Договора, в случае изменения площади Объекта более чем на 3%, Стороны уточняют цену настоящего Договора и осуществляют дополнительные расчеты по результатам обмеров Объекта органами БТИ без необходимости дополнительного согласования Сторонами и составления Дополнительного соглашения к Договору.

3.4.2. указанная в пп. 3.4.1. настоящего Договора уточненная стоимость Объекта является окончательной и не подлежит изменению ни при каких обстоятельствах, в том числе и в случае изменения площади Объекта при проведении повторных (дополнительных) обмеров Объекта БТИ.

Допустимый размер изменения площади Объекта составляет 3% от приведенной проектной площади Объекта долевого строительства (с учетом лоджии/балкона).

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

Оплата Участником долевого строительства цены договора производится путем перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) в соответствии с графиком платежей, указанным в п.3.3. настоящего договора на следующих условиях:

- \_\_\_\_\_ оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств не позднее **13 (тринадцати) рабочих дней** с момента подписания настоящего Договора, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

Датой исполнения обязательства Участника по оплате цены Договора, считается дата внесения денежных средств на счет эскроу, указанный в п. 3.5. настоящего Договора.

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-555-55-50.

**Депонент:**

**Бенефициар:**

**Депонированная сумма:**

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.3.3. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:**

**Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:**

- 1) разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома,
- 2) сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома.

**Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонированной суммы при возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы;
- расторжение Договора участия в долевом строительстве по соглашению сторон или в судебном порядке;
- односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора участия в долевом строительстве.

**Процентная ставка по счетам эскроу:** 0 % (ноль) процентов годовых.

3.5.1. Исключительно выполнение денежных обязательств Участником влечет встречное исполнение со стороны Застройщика в виде обязанности передать Объект.

3.6. Указанная в пункте 3.1. настоящего Договора стоимость одного квадратного метра площади Объекта является окончательной, изменению не подлежит и действует только для настоящего Договора.

#### 4. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

4.1. Застройщик обязан:

4.1.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику Объект по Акту приема – передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных статьями 6 настоящего Договора, при условии выполнения Участником всех принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

4.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником по настоящему Договору, в целях, предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

4.1.4. Организовать государственную регистрацию настоящего Договора в уполномоченном государственном органе по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при условии исполнения Участником п. 5.1.4. Настоящего договора).

4.1.5. Направить Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении сообщение о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче не менее чем за месяц до наступления установленного в п. 6.1. настоящего Договора срока передачи Объекта, с предупреждением Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных ч. 6 ст. 8 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».

4.1.6. Направить Участнику уведомление о необходимости проведения дополнительных расчетов по данным обмеров Объекта БТИ в порядке, предусмотренном п. 5.1.5. настоящего Договора.

4.1.7. Если приведенная общая площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет меньше проектной площади Объекта, указанной в столбце 12 Таблицы, более чем на 3%, Застройщик обязуется возратить Участнику стоимость излишней площади Объекта на основании письменного заявления Участника, путем перечисления денежных средств на счет, указанный Участником в таком заявлении, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты подачи заявления.

4.1.8. Застройщик гарантирует, что:

4.1.8.1. на момент подписания настоящего Договора им не подписаны и не заключены договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору;

4.1.8.2. в период действия настоящего Договора Застройщик не будет подписывать и заключать договоры участия в долевом строительстве в отношении Объекта с третьими лицами, аналогичные настоящему Договору.

4.1.9. При получении от Участника обоснованного требования, указанного в п. 5.2.1. настоящего Договора, предпринять все меры, необходимые для устранения в разумный срок фактически существующих недостатков Объекта.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. По истечении двух месяцев после истечения срока, предусмотренного п. 6.1. настоящего Договора (срок предполагаемой передачи Объекта Участнику) - составить односторонний документ о передаче Объекта в случае одновременного наступления следующих событий:

- при уклонении Участника от принятия Объекта в предусмотренный п. 6.1. Договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ);

Под уклонением Участника от принятия Объекта понимается неподписание по любым причинам Акта приема – передачи Объекта или акта, в котором указывается несоответствие Объекта требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 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», в предусмотренный настоящим Договором срок.

- при наличии у Застройщика сведений о получении Участником сообщения о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче (либо при возврате заказного письма с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу).

При составлении указанного в настоящем пункте одностороннего документа о передаче Объекта риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня указанного документа.

- на передачу земельного участка, на котором ведется строительство, в залог Банку (кредитору), в случае привлечения кредитных средств на строительство (проектное финансирование), без получения дополнительного согласия Участника.

## 5. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА

5.1. Участник обязан:

5.1.1. Оплатить цену Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

5.1.2. Принять Объект по Акту приема – передачи, подписываемому по форме Застройщика, в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 настоящего Договора, в том числе, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения от Застройщика уведомления, предусмотренного п. 4.1.5. настоящего Договора, совершить действия, предусмотренные п. 6.3. настоящего Договора.

5.1.3. В течение пяти рабочих дней с даты исполнения обязательства по оплате цены Договора (части цены Договора) предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие перечисление денежных средств.

5.1.4. В течение двух рабочих дней с даты подписания настоящего Договора предпринять все зависящие от Участника действия, необходимые для заключения (государственной регистрации) настоящего Договора, в том числе, оплатить стоимость государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, предоставить Застройщику платежные документы, подтверждающие оплату указанной в настоящем пункте пошлины, предоставить Застройщику документы, необходимые для осуществления государственной регистрации настоящего Договора.

5.1.5. Если приведенная общая площадь Объекта по результатам обмеров БТИ будет больше проектной площади Объекта, более чем на 3%, Участник обязуется оплатить стоимость дополнительной площади Объекта в

течении 10 (десяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика соответствующего уведомления, содержащего сведения об Общей площади Объекта, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика. Указанные уведомления направляются Застройщиком заказным письмом по адресу для корреспонденции Участника, указанному в Договоре, либо вручаются Участнику лично под расписку.

5.1.6. До оформления права собственности на Объект совершать нижеуказанные действия исключительно при наличии письменного согласия Застройщика:

5.1.6.1. осуществлять действия, направленные на переустройство и/или перепланировку Объекта;

5.1.6.2. проводить в Объекте работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.);

5.1.6.3. проводить в Объекте и в самом Многоквартирном доме работы, которые затрагивают фасад дома и его элементы (в том числе установку блоков кондиционирования, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада дома).

5.1.7. Нести все расходы, связанные с оформлением в свою собственность Объекта (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки (в случае необходимости), расходы, связанные с услугами БТИ (в случае проведения повторных обмеров Объекта с письменного согласия Застройщика), регистрацией права собственности в уполномоченном государственном органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и т.д.).

Оформление права собственности на Объект не является предметом настоящего Договора. При этом правоотношения Сторон, связанные с процессом оформления Объекта в собственность Участника, могут быть зафиксированы в отдельном договоре.

5.1.8. Не обременять каким – либо образом в период действия настоящего Договора полученные по настоящему Договору имущественные права, иначе как в порядке и на условиях, прямо предусмотренных 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».

5.2. Участник вправе:

5.2.1. Потребовать от Застройщика либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения расходов на устранение недостатков, в каждом из следующих случаев:

5.2.1.1. если Объект построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

5.2.1.2. если качество Объекта не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта;

5.2.1.3. если Объект построен (создан) с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п.5.2.1. требование:

- подписывается Участником лично;

- предъявляется Застройщику в письменном виде;

Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков не менее 60 (шестьдесят) рабочих дней с даты получения данного требования Застройщиком.

- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником.

## 6. УСЛОВИЯ, СРОКИ И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

6.1. Застройщик обязан передать, а Участник принять Объект не позднее **21.04.2025 года**.

6.1.1. Обязанность Застройщика передать Объект Участнику возникает только после поступления всей цены Договора на счет эскроу, указанный в п. 3.5. настоящего Договора.

6.2. Передача Объекта, предусмотренная п. 6.1. настоящего Договора, производится путем подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта, составленного по форме Застройщика.

6.2.1. Участник не вправе принять Объект в одностороннем порядке путем составления одностороннего акта приема-передачи.

6.3. Участник обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения сообщения Застройщика, указанного в п. 4.1.5. настоящего Договора, предпринять все действия, необходимые для исполнения обязательств, предусмотренных п.п.5.1.5. настоящего Договора, а также подписать и предоставить Застройщику:

6.3.1. Акт приема – передачи Объекта, предусмотренный п. 6.2. настоящего Договора, либо

6.3.2. Требование, предусмотренное п. 5.2.1. настоящего Договора.

6.4. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной п. 6.3. настоящего Договора, Застройщик вправе реализовать право, предусмотренное п. 4.2.1. настоящего Договора.

6.5. Застройщик вправе исполнить обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению (но не ранее получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома), вне зависимости от наличия волеизъявления Участника на досрочную передачу Объекта.

6.6. В случае досрочного исполнения обязательств Застройщиком, Участник долевого строительства обязан в течение 15 календарных дней с момента уведомления о досрочной сдаче объекта исполнить обязательства по оплате договора в полном объеме.

## 7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Если иное не предусмотрено настоящим Договором, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные 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» и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае просрочки Участником исполнения обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора, Участник обязан уплатить Застройщику пени в размере 0,1% от указанной в п. 3.2. настоящего Договора цены Договора, за каждый день просрочки.

7.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.8. настоящего Договора, Участник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.6. настоящего Договора, Участник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.5. Застройщик не несет ответственности в случае не поступления денежных средств:

- на счет эскроу, указанный в п. 3.5. настоящего Договора, при исполнении Участником обязанности по оплате цены Договора,

- на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, при исполнении Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора,

обусловленного ненадлежащим исполнением обязательств третьими лицами, осуществляющими расчеты.

7.6. Участник несет риски не поступления денежных средств:

- на счет эскроу, указанный в п. 3.5. настоящего Договора, при исполнении Участником обязанности по оплате цены Договора,

- на расчетный счет Застройщика, указанный в ст. 11 настоящего Договора, при исполнении Участником обязательств, предусмотренных п. 5.1.5. настоящего Договора,

в случае выбора Участником недобросовестной расчетно-кассовой, кредитной, банковской организации или платежной системы, либо недобросовестного платежного агента, осуществляющего деятельность по приему платежей физических лиц в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

## 8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Свидетельство надлежащего и качественного исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, связанных со строительством (созданием) Многоквартирного дома, а также свидетельство надлежащего качества произведенных работ является устанавливаемым действующим законодательством РФ..

Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику несет Застройщик.

8.2. Гарантийный срок для Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав общедомового имущества, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется в соответствии с частью 5.1. статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, при условии, что данные, недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником либо привлеченными им третьими лицами.

8.4. Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора только после уплаты им цены Договора или с одновременным переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским Кодексом РФ, и в любом случае допускается только с письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником прав требований (требований) и/или обязанностей по настоящему Договору допускается до момента передачи Объекта, в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

8.5. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям Эскроу-агент возвращает со счета эскроу денежные средства (и кредитные) Участнику долевого строительства (Заемщику Банка) путем их перечисления на счет Участника долевого строительства (Заемщика Банка), который он обязан указать в договоре счета эскроу в качестве счета, на который осуществляется возврат денежных средств, с обязательным уведомлением Банка о возврате средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки.

При этом ПАО Сбербанк должно быть обязательно уведомлено Участником долевого строительства о расторжении Договора независимо от основания расторжения Договора.

8.6. В соответствии с Жилищным кодексом РФ, собственникам помещений в Многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения (далее – «общее имущество в Многоквартирном доме»).

## 9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение (частичное или полное) или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось

следствием обстоятельств непреодолимой силы, в том числе: пожара, наводнения, землетрясения, войны, решений государственного, муниципального органа власти, забастовок в организациях, задействованных в подготовке и выполнении работ при строительстве Многоквартирного дома, если эти обстоятельства непосредственно не позволяют исполнить Сторонам свои обязательства по настоящему Договору.

9.2. Сторона, для которой создавалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору в связи с наступлением обстоятельств, указанных в пункте 9.1. настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) дней с момента наступления указанных в пункте 9.1. настоящего Договора обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

Если Сторона, выполнению обязательств которой препятствует действие обстоятельств непреодолимой силы, в письменной форме не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в предусмотренный настоящим пунктом срок, такая Сторона теряет право ссылаться на действие указанных обстоятельств.

9.3. Если обстоятельства, указанные в пункте 9.1. настоящего Договора длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны обсудят, какие меры следует принять для продолжения исполнения обязательств и придут к соглашению о дальнейших взаимоотношениях между собой по настоящему Договору.

9.4. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

При невозможности разрешить спорный вопрос путем переговоров до передачи спорного вопроса в суд Стороны обязуются соблюдать претензионный порядок разрешения споров, в соответствии с которым Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и отправить письменный ответ другой Стороне в течение тридцати рабочих дней с даты получения претензии.

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

10.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами, считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до подписания обеими Сторонами Акта приема – передачи Объекта, либо до наступления иного события, предусмотренного настоящим Договором либо законодательством РФ.

10.3. После подписания настоящего Договора любые предшествующие дате подписания настоящего Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, утрачивают юридическую силу.

После подписания настоящего Договора Стороны не вправе ссылаться на указанные в настоящем пункте договоренности, предшествующие дате его подписания за исключением случаев, прямо предусмотренных настоящим Договором.

10.4. Участник выражает свое согласие на обработку Застройщиком его персональных данных, указанных в ст. 11 настоящего Договора, в том числе с использованием средств автоматизации, в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, в целях исполнения Сторонами настоящего Договора

10.4.1. В перечень персональных данных Участника, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника;
- номер контактного телефона Участника;
- адрес электронной почты Участника (при наличии).

Участник выражает согласие на передачу его персональных данных лицу, которое будет осуществлять обработку персональных данных Участника по поручению Застройщика.

10.4.2. Для целей исполнения договорных обязательств Участник дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника следующим организациям:

- в управляющую компанию;
- ПАО Сбербанк;
- органам государственной власти и компетентным организациям, в т.ч. Территориальное управление Росреестра, Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», третьим лицам, указанным в п.10.4.1. настоящего Договора.

10.4.3. Срок действия согласия на обработку персональных данных составляет пять лет, с правом отзыва путем направления письменного уведомления в адрес Застройщика для корреспонденции, указанный в ст. 11 настоящего Договора.

10.5. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, все уведомления должны быть сделаны в письменной форме и отправлены почтовым сообщением по почтовым адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством РФ, уведомления, указанные в п.п. 4.1.5., 4.1.6., а также направляемые Участнику уведомления, содержащие информацию об исполнении и/или неисполнении обязательств по настоящему Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 настоящего Договора.

10.6. В случае изменения у Стороны реквизитов, указанных в ст. 11 настоящего Договора, данная Сторона обязана письменно уведомить об этом другую Сторону в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента указанного изменения.

Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

10.7. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора, а также касающаяся договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве и участии в строительстве Многоэтажного дома, считается конфиденциальной и не подлежит разглашению в течение 15 лет с даты его подписания и 5 лет с даты расторжения в зависимости от того, какая из дат наступит позднее.

10.8. Если любая часть настоящего Договора становится недействительной, незаконной или неосуществимой, Стороны переговорным путем договариваются обсудить взаимоприемлемые условия для замены такого положения, которое законно позволит осуществить намерения, изложенные в настоящем Договоре. В любом случае настоящий Договор остается действующим в части не противоречащей действующему законодательству РФ.

Все приложения и дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны лишь в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон, а также прошли регистрацию в Управлении Росстреста.

10.9. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

#### 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Участник:**

**Застройщик:**

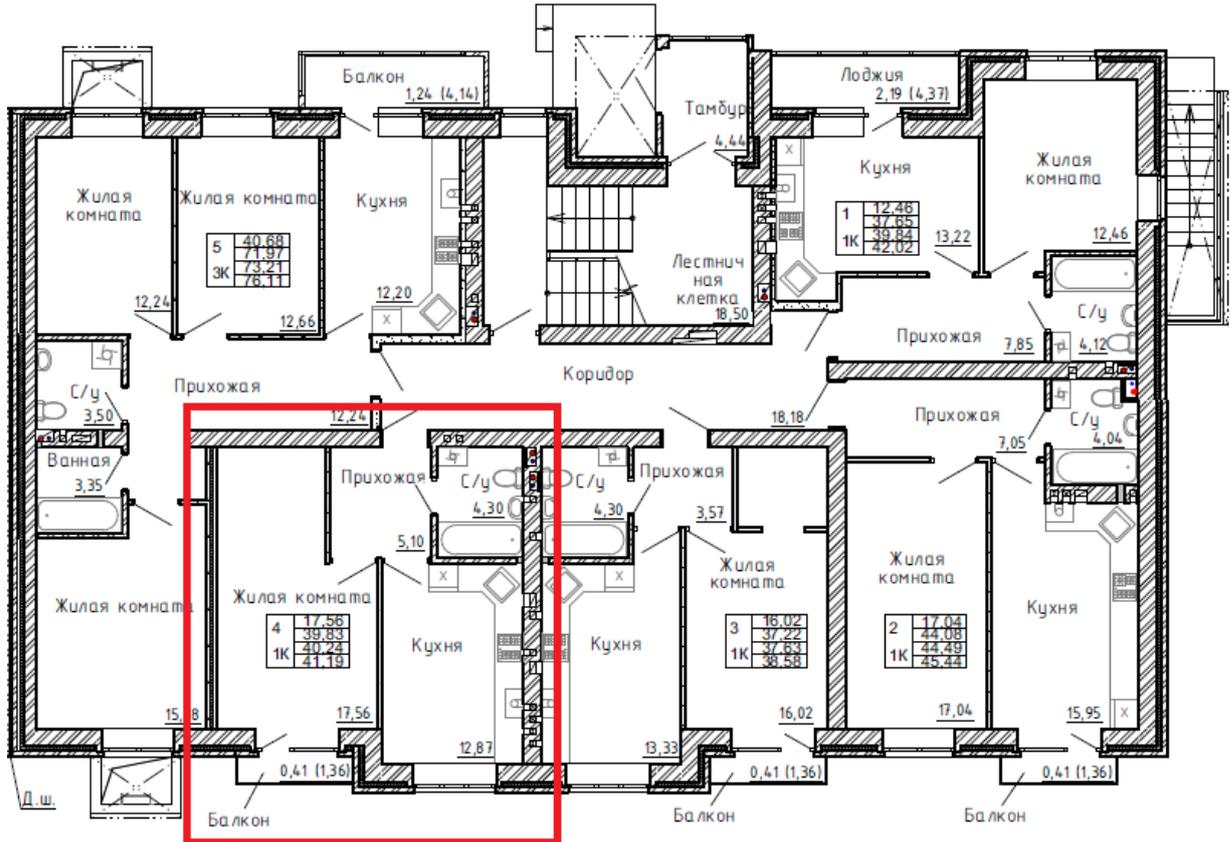
**Общество с ограниченной ответственностью**

**в лице**

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

\_\_\_\_\_ /

План расположения квартиры в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: **Россия, Ростовская область, Аксайский район, г. Аксай, ул. Речников, 31, позиция 4**, имеющей следующие проектные характеристики: здание – Поз. 4, секция – 1, этаж - 1, условный номер квартиры – 4, кол-во комнат - 1, площадь комнат – 17,56 кв.м кол-во холодных помещений (балконы/лоджии) - 1, площадь холодных помещений (балконы/лоджии) – 1,36 кв.м., суммарная проектная площадь (с учетом холодных помещений с учетом понижающего коэффициента 0,3/0,5) – 40,24 кв.м.



Участник:

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

Застройщик:

ООО специализированный застройщик «АВА»

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

Характеристики отделки квартиры, тип отделки – стройвариант.

Наименование	Тип отделки и оборудования
Межкомнатные перегородки	Устанавливаются в полном объеме, согласно проекту планировочного решения квартиры
Входная дверь	металлическая, толщина стали не менее 1,2 мм, 2 замка, внутренняя отделка двери - МДФ. Марка - "Torex" (либо аналог).
	<b>Кухня</b>
Пол	- тепло-звукоизоляция (исключительно для 1-го этажа, 2-4 (5) этажах не выполняется); - цементно-песчаная стяжка
Стены	- оштукатуривание гипсовой штукатурной смесью без финишного выравнивания
Потолок	- отделочные работы не выполняются.
	<b>Прихожая</b>
Пол	- тепло-звукоизоляция (исключительно для 1-го этажа, 2-4 (5) этажах не выполняется); - цементно-песчаная стяжка
Стены	- оштукатуривание гипсовой штукатурной смесью без финишного выравнивания
Потолок	- отделочные работы не выполняются.
	<b>Жилые комнаты</b>
Пол	- тепло-звукоизоляция (исключительно для 1-го этажа, 2-4 (5) этажах не выполняется); - цементно-песчаная стяжка
Стены	- оштукатуривание гипсовой штукатурной смесью без финишного выравнивания
Потолок	- отделочные работы не выполняются.
	<b>Санузел/Ванная</b>
Пол	- тепло-звукоизоляция (исключительно для 1-го этажа, 2-4 (5) этажах не выполняется); - цементно-песчаная стяжка, армированная стальной сеткой (исключительно для 1-го этажа, 2-4 (5) этажах не выполняется);
Стены	- отделочные работы не выполняются.
Потолок	- отделочные работы не выполняются.
	<b>Лоджия/Балкон</b>
Пол	- отделка не выполняется.
Остекление	- остекление балконов, выполняется остекление метало-пластиковыми конструкциями с однокамерным стеклопакетом - в квартирах с «французскими балконами» остекление не выполняется
	<b>Инженерные системы</b>
Электрооборудование	- ввод в квартиру до распределительного прибора, внутриквартирная разводка (минимальный набор точек)
Водоснабжение и канализация	- Ввод в квартиру, установка прибора учета в помещении санитарного узла
Газоснабжение	- ввод в квартиру, установка прибора учета в помещении кухни
Отопление	- установка двухконтурного газового котла мощностью соответствующей объему помещения, внутриквартирная разводка системы отопления, установка стальных радиаторов (1 в каждой жилой комнате и 1 в кухне) - установка газовой плиты
	<b>Окна</b>
Окна	Установка оконных блоков из метало-пластиковых конструкций с двухкамерным стеклопакетом

Участник:

Застройщик:

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

ООО специализированный застройщик «АВА»

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