

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № __/__

Ростовская область, город Батайск

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДУБРАВА» (ООО СЗ «ДУБРАВА»), зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 26 по Ростовской области 27.02.2023 года за ОГРН 1236100004744, ИНН 6141060067, КПП 614101001, именуемое в дальнейшем «**ЗАСТРОЙЩИК**», в лице представителя, гражданина Российской Федерации, Ашихмана Сергея Юрьевича, __. __. __ года рождения, пол – мужской, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия __ № __, выдан __. __. __ г. _____, код подразделения: __-__, зарегистрирован по адресу: _____, действующего на основании доверенности (бланк 61АА9581142) удостоверенной нотариусом Батайского нотариального округа Ростовской области Резник Ларисой Андреевной, 31 мая 2023 года, зарегистрированной в реестре за № 61/134-н/61-2023-1-1108, с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации, **XXX XXX XXX**, __. __. __ года рождения, пол – __, место рождения: _____, паспорт гражданина РФ серия __ № __, выдан __. __. __ г. _____, код подразделения: __-__, зарегистрирован по адресу: _____, СНИЛС: __-__, тел.: +7 () __-__, именуемый в дальнейшем «**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**», «**УЧАСТНИК**», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор»), о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.2. **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – земельный участок общей площадью **2511 кв. м**, кадастровый номер **61:46:0011701:1700**, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: **Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, ул. Урицкого, земельный участок 65**, принадлежащий ЗАСТРОЙЩИКУ на основании Договора купли-продажи земельного участка от 12 мая 2023 года.

1.3. **ЖИЛОЙ ДОМ** – Строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА, наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией – «**Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Урицкого, 65**», по строительному (почтовому) адресу: Россия, Ростовская область, г. Батайск, ул. Урицкого, 65, почтовый адрес уточняется по окончании строительства (далее по тексту – «Здание», «Многоквартирный жилой дом»), согласно Разрешения на строительство № 61-302-29-2022 от «04» мая 2022 года (дата внесения изменений 25 мая 2023 года), выданного Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска.

1.3.1. Строительство Многоквартирного жилого дома выполняется **в один этап**. Основные характеристики, подлежащие определению в Договоре (Таблица 1):

Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и автостоянкой по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Урицкого, 65:	
Вид	Здание
Назначение / Функциональное назначение	Жилое / Жилой дом
Общая площадь здания (кв. м)	11567,0
Площадь участка (кв. м)	2511
Строительный объем (куб. м), в том числе подземной части (куб. м)	39310,0 / –
Количество этажей (шт.)	18
Высота (м)	59,75
Количество подземных этажей (шт.)	–
Вместимость (чел.)	182
Площадь застройки (кв. м)	789,0
Иные показатели:	
Общая площадь квартир (кв. м)	7300,10
Площадь квартир (кв. м)	6923,10
Количество квартир (шт.)	144
Общая площадь помещений общественного назначения (кв. м)	540,50
Площадь помещения автостоянки (кв. м)	536,1
Количество машино-мест в автостоянке (шт.)	19
Площадь кладовых (кв. м)	17,0
Количество кладовых (шт.)	1
Общие характеристики:	
Материал наружных стен / Фасад	Вентилируемый фасад из керамогранитных плит по алюминиевой подсистеме, с утеплителем «ВЕНТИ БАТТС» $\rho=90\text{кг/м}^3$, $\lambda=0,04\text{Вт/мК}$ $\delta=100\text{мм}$ по расчёту на кирпичной кладке $\delta=250\text{ мм}$ из полнотелого кирпича
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Конструктивная схема здания	Каркасно-связевая
Класс энергоэффективности	«В»
Сейсмическая активность	6 баллов

1.4. ОБЪЕКТ, ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА – нежилое помещение, подлежащие передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящееся (создаваемое) также с привлечением денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1.5. ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ, АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА и принятие Объекта долевого строительства УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от

ЗАСТРОЙЩИКА, а в случаях, предусмотренных пунктом 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии», «Закон»), односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства.

1.6. **ПРОЕКТНАЯ ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА** – площадь по проекту без учета обмеров, произведенных уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту – «органы БТИ»).

1.7. **ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ОБЪЕКТА** – площадь в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Многоквартирного жилого дома), изготовленного органами БТИ.

1.8. **ГОСТ** – государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.9. **СНиП** – строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

1.10. **УПОЛНОМОЧЕННЫЙ БАНК (эскроу - агент)** – кредитная организация, в которой открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены Договора.

1.11. **СЧЕТ ЭСКРОУ** – специальный счет, открываемый уполномоченным банком в интересах УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, для расчетов по договору участия в долевом строительстве между сторонами Договора, в соответствии с положениями ст. 15.4 и ст. 15.5 Закона о долевом участии.

2. ПРАВОВАЯ ОСНОВА ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и иными нормативно правовыми актами Российской Федерации.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области и считается заключенным с момента такой регистрации.

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА являются:

2.3.1. Полученное ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном порядке Разрешение на строительство № 61-302-29-2022 от «04» мая 2022 года (дата внесения изменений 25 мая 2023 года), выданное Управлением по архитектуре и градостроительству города Батайска.

2.3.2. Правоустанавливающие документы на земельный участок:
– Договор купли-продажи земельного участка от 12 мая 2023 года, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 19 мая 2023 года сделана запись регистрации № 61:46:0011701:1700 – 61/225/2023 – 3.

2.3.3. В соответствии с ч. 1 ст. 3.1 Закона о долевом участии ЗАСТРОЙЩИК осуществляет раскрытие информации, предусмотренной Законом о долевом участии, путем ее размещения в единой информационной системе жилищного строительства в сети «Интернет» (адрес сайта <https://наш.дом.рф/>).

2.4. Проектирование и строительство Жилого дома, включая Объект долевого строительства, осуществляется ЗАСТРОЙЩИКОМ согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2.5. Стороны подтверждают, что до подписания Договора УЧАСТНИК ознакомился с содержанием документов, указанных в пунктах 2.3.1 – 2.3.3 настоящего Договора.

2.6. Условием привлечения ЗАСТРОЙЩИКОМ денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона о долевом участии.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.2. Объект долевого строительства в соответствии с проектной документацией **нежилое помещение** (далее по тексту – «Объект», «Объект долевого строительства»), **со следующими проектными характеристиками** (Таблица 2):

Описание Объекта долевого строительства, находящегося в Многоквартирном жилом доме и подлежащего передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Вид	Здание
Назначение / функциональное назначение	Жилое / Жилой дом
Общая площадь здания (кв. м), основные характеристики см. Таблица 1	11567,0
Количество этажей	18
Вид объекта / назначение	Нежилое помещение / нежилое
Номер (условный)	-
Этаж	2
Проектная площадь Объекта (кв.м.):	-

3.3. Указанные в пункте 3.2 площади и номер Объекта являются условными и подлежат уточнению после выдачи органами БТИ технического плана на Многоквартирный жилой дом. В указанном случае подписание дополнительного соглашения к настоящему Договору не требуется.

При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Общей площади Объекта относительно Проектной общей площади Объекта долевого строительства.

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением Общей площади Объекта является изменение относительно Проектной общей площади Объекта в любую сторону не более чем на 5 % (Пять) процентов.

3.4. План Объекта, отображающий в графической форме (схема, чертеж), местоположение Объекта на этаже строящегося Многоквартирного жилого дома определяется в **Приложении № 1** к настоящему Договору.

3.5. Нежилое помещение передается **УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** без отделки.

3.6. Стороны договорились о том, что все используемые в проекте материалы могут быть заменены на аналоги с соответствующими техническими характеристиками.

Доведение Объекта долевого строительства до полной готовности путем выполнения работ по чистовой отделке Объекта долевого строительства и установке недостающего оборудования не включено в Цену настоящего Договора и осуществляется **УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** самостоятельно за свой счет.

3.7. **ЗАСТРОЙЩИК** гарантирует, что на момент заключения Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоит, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.

3.8. Право требования на получение Объекта и оформления её в собственность **УЧАСТНИКА** возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении **УЧАСТНИКОМ** и **ЗАСТРОЙЩИКОМ** условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____, _____
(_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Цена договора рассчитана посредством умножения общей проектной площади Объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 4.3 Договора.

4.3. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет _____, _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

4.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров Общей площади Объекта относительно Проектной общей площади Объекта и претензий к друг другу не имеют.

Размер допустимого изменения Общей площади Объекта является изменение относительно Проектной общей площади Объекта не более чем на 4 % (Четыре) процента в большую или меньшую сторону.

4.5. Цена Договора, указанная в п. 4.1, подлежит изменению в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

4.5.1. Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства более чем на 4 % (Четыре) процента.

4.5.2. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади более чем 4 % (Четыре) процента Стороны производят расчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в п. 4.3 настоящего Договора. Общая площадь Объекта

долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, изготовленного органами БТИ.

4.5.3. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами органов БТИ будет больше Проектной общей площади более чем 4 % (Четыре) процента, то Цена Договора подлежит увеличению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1 настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, разница подлежит доплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет собственных средств ЗАСТРОЙЩИКУ в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему Договору.

4.5.4. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами органами БТИ будет меньше Проектной общей площади более чем на 4 % (Четыре) процента, то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1 настоящего Договора и рассчитанной исходя из Общей площади Объекта долевого строительства согласно данным экспликации технического плана Многоквартирного жилого дома, разница подлежит возврату УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКОМ в течение 10 (Десяти) рабочих дней после подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему Договору.

4.5.5. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

4.6. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в банке (эскроу – агенте) 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) на следующих условиях:

Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК» (Сокращенное фирменное наименование АО «АЛЬФА-БАНК»), место нахождения: г. Москва, адрес: 107078, Москва, ул. Каланчевская, 27; адрес электронной почты: mail@alfabank.ru, номер телефона: +7 495 620-91-91 (далее по тексту – «Банк»);

Депонент: _____;

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДУБРАВА» (ООО СЗ «ДУБРАВА»);

Депонированная сумма: _____,
(_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается;

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 4.6.1 настоящего Договора;

Срок условного депонирования денежных средств: не позднее 30.06.2025 года.

4.6.1. Оплата производится УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

- денежная сумма в размере _____,
(_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается, подлежит оплате УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА за счет собственных средств – в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора,

на счет эскроу, открываемый в АО «АЛЬФА-БАНК», но не позднее «___» _____ 202__ года.

4.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права осуществлять платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.8. По настоящему договору ЗАСТРОЙЩИКОМ может производиться субсидирование ипотеки / процентной ставки УЧАСТНИКА по отдельному договору, заключенному ЗАСТРОЙЩИКОМ с Банком УЧАСТНИКА, предоставившего кредитные средства для приобретения Объекта.

4.9. Обязательства УЧАСТНИКА по уплате обусловленной Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый счет эскроу, согласно п. 4.6 настоящего Договора.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию (далее по тексту – «Срок Передачи Объекта»).

5.1.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется завершить строительство (создание) Многоквартирного жилого дома и ввести его в эксплуатацию:

- Предполагаемый срок окончания строительства – **3-й квартал 2024 года;**
- Предполагаемый срок получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию – **4-й квартал 2024 года.**

5.1.2. Застройщик обязуется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома **передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** Объект долевого строительства – **1-й квартал 2025 года.**

5.1.3. Передача Объекта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по Акту приема – передачи (далее по тексту – «Передаточный Акт») с момента получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, но не позднее **«31» марта 2025 года.**

5.1.4. В срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан выполнить все свои обязательства, установленные разделом 4 настоящего Договора, и принять Объект долевого строительства.

5.1.5. Передача Объекта ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по Передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами или одностороннему акту, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о долевом участии.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о завершении строительства Многоквартирного жилого дома, получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, указанному в Договоре, либо вручается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку. При изменении адреса УЧАСТНИКА, последний обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом ЗАСТРОЙЩИКА. Все негативные последствия не уведомления ЗАСТРОЙЩИКА об изменении адреса несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Принять Объект долевого строительства, путем подписания с ЗАСТРОЙЩИКОМ акта приема – передачи. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недостатков и руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

5.4. При уклонении либо при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, ЗАСТРОЙЩИК по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если ЗАСТРОЙЩИК обладает сведениями о получении УЧАСТНИКОМ сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе УЧАСТНИКА от его получения, или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по указанному им почтовому адресу.

5.5. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, ЗАСТРОЙЩИК не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения срока указанного в п. 5.1 настоящего Договора направляет УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствующее уведомление и предложение об изменении Договора. В этом случае стороны вправе заключить соглашение об изменении Договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Согласно ст. 452 Гражданского кодекса РФ соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор.

5.6. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с даты составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии переходят на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.7. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно завершить строительство Многоквартирного жилого дома и получить Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а также имеет право досрочной передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан исполнить свои обязательства по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2.1. При передаче Объекта ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования.

6.3. **Гарантийный срок для объекта долевого строительства**, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства составляет **5 (Пять) лет**. Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта, составляет **3 (Три) года** со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.5. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим УЧАСТНИКОМ или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

7.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется:

7.2. ЗАСТРОЙЩИК обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Многоквартирного жилого дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

7.3. Обеспечить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома с инженерными сетями, коммуникациями и выполнением своими силами или с привлечением третьих лиц, предусмотренных проектной документацией, работы по благоустройству прилегающей к Многоквартирному жилому дому территории.

7.4. Передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 5.1.3. Договора в порядке, установленном настоящим Договором. Передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

7.5. Осуществить с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА взаиморасчеты по Договору в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органов БТИ, посредством подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему Договору.

7.6. Осуществить все действия, необходимые со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, для государственной регистрации настоящего Договора.

7.7. Осуществить в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

8. УЧАСТНИК долевого строительства обязуется:

8.1. Внести денежные средства в счет участия в строительстве Многоквартирного жилого дома, и в том числе Объекта долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Произвести взаиморасчеты с ЗАСТРОЙЩИКОМ в связи с уточнением площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров органами БТИ, посредством подписания Сторонами Акта сверки взаиморасчетов по настоящему Договору.

8.3. В течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения сообщения ЗАСТРОЙЩИКА о готовности передать Объект долевого строительства принять Объект долевого строительства по передаточному акту.

8.4. Осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства и нести необходимые для этого расходы, а также расходы по государственной регистрации настоящего Договора.

8.5. Осуществить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора.

8.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с настоящим Договором или Законом возлагаются на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования ЗАСТРОЙЩИКА, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

9. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА права требования по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

9.1. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА права требования по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания сторонами Акта приема – передачи.

9.1.1 ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность по обязательствам УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вытекающих из Договора уступки права требования, заключаемого с третьим лицом.

9.1.2 УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязан уведомить нового участника долевого строительства в договоре уступки прав и обязанностей по настоящему Договору (далее – Договор уступки) о необходимости письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в течение 5 (Пяти) рабочих дней о состоявшейся уступке прав и обязанностей по настоящему Договору путем предоставления ЗАСТРОЙЩИКУ оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч. 3 ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

9.1.3 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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований УЧАСТНИКА 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.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА заранее согласен и уведомлен, что ЗАСТРОЙЩИК вправе по своему усмотрению, руководствуясь действующими обязательными нормами и правилами вносить изменения в проектную документацию на создание Многоквартирного жилого дома.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен, что земельный участок общей площадью 2511 кв. м, кадастровый номер 61:46:0011701:1700, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, городской округ «Город Батайск», город Батайск, ул. Урицкого, земельный участок 65, принадлежащий ЗАСТРОЙЩИКУ на основании Договора купли-продажи земельного участка от 12 мая 2023 года, находится в залоге у Банка (АО «АЛЬФА-БАНК» (ОГРН 1027700067328 ИНН 7728168971).

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает согласие ЗАСТРОЙЩИКУ или лицу в собственности которого находится или будет находиться земельный участок в части земельного участка, указанного в п. 1.2 Договора.

9.4.1. На изменение характеристик земельного участка без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Дома.

9.4.2. На последующее (до и /или после ввода Дома в эксплуатацию) по усмотрению Застройщика или лица, в собственности которого находится или будет находиться земельный участок, изменение границ земельного участка, в том числе когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка, на котором расположен Дом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ, снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, прекращение права собственности или аренды ЗАСТРОЙЩИКА на земельный участок в связи с его разделом, государственную регистрацию права собственности на вновь образованные земельные участки.

Положения настоящего пункта является письменным согласием УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с п. 4 ст. 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

9.4.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и согласен, что с момента оформления передаточного акта или иного документа о передаче ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства прекращается залог в обеспечение обязательств ЗАСТРОЙЩИКА в соответствии со ст. ст. 13 – 15 Закона о долевом участии.

9.4.4. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА запрещается производство работ по изменению фасада Многоквартирного жилого дома, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению.

9.4.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде

Многоквартирного жилого дома, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС – МАЖОР)

10.1. Стороны будут освобождены от ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств, если неисполнение явилось следствием форс-мажорных обстоятельств.

10.2. К форс – мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независящие от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

10.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи).

10.4. С момента наступления форс – мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются соразмерно времени в течение которого действуют такие обстоятельства.

11. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

11.1. Все споры, разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.

11.2. В случае невозможности достижения согласия по спорному / спорным, вопросу / вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. РАССТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

12.1. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

12.2. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

12.3. Договор может быть расторгнут по инициативе УЧАСТНИКА в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона о долевом участии, 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 и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные

средства в случае неполучения Банком указания УЧАСТНИКА об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст. 15.5 Закона о долевом участии.

12.5. Расторжение договора возможно по соглашению сторон, в иных случаях прямо установленных Договором, и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

12.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему договору или в связи с ним, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они были вызваны причинами, за которые отвечает другая Сторона.

13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

13.1 Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. ЗАСТРОЙЩИК будет считаться надлежаще уведомившим УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА путем направления письма на электронную почту УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

13.1.1. Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении ЗАСТРОЙЩИКА в соответствии с его реквизитами, указанными в пункте 14 настоящего Договора.

Адресом УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА для направления ему корреспонденции является адрес регистрации, указанный в настоящем Договоре.

В случае изменения адреса или иных реквизитов УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, указанных в Договоре, последний обязан письменно уведомить ЗАСТРОЙЩИКА в трёхдневный срок с момента такого изменения. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА указанной обязанности корреспонденция, направленная по указанному в настоящем пункте адресу, считается отправленной надлежащим образом.

13.2. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких – либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

13.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА перед подписанием настоящего договора обязан представить ЗАСТРОЙЩИКУ согласие заинтересованных лиц на совершение сделки.

13.4. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152 – ФЗ «О персональных данных» настоящим УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

выражает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в Договоре, а также содержащихся в переданных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКУ данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, управлением введенным в эксплуатацию Жилым домом, возможностью предоставления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информации об оказываемых ЗАСТРОЙЩИКОМ услугах, которые могут представлять для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА интерес, а также в целях сбора и обработки ЗАСТРОЙЩИКОМ и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы ЗАСТРОЙЩИКОМ и третьими лицами.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления (об указанном отзыве в произвольной форме) заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу ЗАСТРОЙЩИКА, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

13.5. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

13.6. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

13.6.1. Все денежные суммы, указанные в настоящем Договоре определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

13.7. Настоящий Договор подписан в двух идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для ЗАСТРОЙЩИКА, один – для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

13.8. Неотъемлемой частью Договора является:

13.9. Приложение № 1 – «План (Описание) Объекта долевого строительства».

14. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

ЗАСТРОЙЩИК:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДУБРАВА» (ООО СЗ «ДУБРАВА»)

346882, РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ГОРОД БАТАЙСК, Г. БАТАЙСК,

УЛ. ПЛАТАНОВАЯ, ДВЛД. 8

ОГРН 1236100004744

ИНН 6141060067

КПП 614101001

Реквизиты:

Р/счет: 40702810826000010484

ФИЛИАЛ "РОСТОВСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"

БИК: 046015207

К/с: 30101810500000000207 в ОТДЕЛЕНИЕ РОСТОВ-НА-ДОНУ БАНКА РОССИИ

эл. почта: dubrava_23@mail.ru

тел.: +7 905 453-77-76

Представитель по доверенности

ООО СЗ «ДУБРАВА»

М.П.

_____ /
(подпись)

/Ашихман С.Ю./
(ФИО)

Участник долевого строительства:

Участник _____ /

(подпись)

_____ /
(расшифровка подписи)

План этажа с указанием местоположения Объекта, подлежащего передаче УЧАСТНИКУ:

Дом – [65], этаж – [2], нежилое помещение № [__]



С расположением Объекта долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен и согласен.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Представитель по доверенности
ООО СЗ «ДУБРАВА»

М.П. _____ /Ашихман С.Ю./
(подпись) (ФИО)

_____/_____/_____
(расшифровка подписи / подпись)