

# ДОГОВОР № 1

## участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Курск

первое ноября две тысячи двадцать третьего года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик** «Красная площадь дом-1» (ООО СЗ «КПД-1», ИНН 4632290541, КПП 463201001, ОГРН 1224600002945), в лице генерального директора Овчарова Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

**Гражданин(ка) РФ**, , года рождения, паспорт гражданина выдан по Курской области, код подразделения, зарегистрирован по адресу: г. Курск, , именуемая в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения.

**Объект недвижимости (Дом)** – Многоквартирный жилой дом по ул. Павлуновского, дом 3, в г. Курске, строительство которого ведет Застройщик, в том числе, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 46:29:102284:1164, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), - общей площадью 3496 +/-21 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Курская область, г. Курск, ул. Павлуновского, д. 3 и земельный участок с кадастровым номером 46:29:102284:14, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), общественное управление, общественное питание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, - общей площадью 891 кв.м. +/-11, адрес (местонахождения) объекта: Курская область, ул. Павлуновского, д. 25.

**Объект долевого строительства** - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее 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, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

**Квартира** – структурно обособленное жилое помещение, входящее в состав Дома согласно проектной документации (в которой указаны его точное расположение в Доме и проектная планировка), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Квартира характеризуется следующими площадями: Общей площадью Квартиры и площадью лоджий, балконов, веранд и террас.

**Общая площадь Квартиры** - сумма жилой площади и площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

**Проектные площади Квартиры** –сумма площадей помещений Объекта долевого строительства, с учетом площадей лоджий с коэффициентом 0,5, или балкона с коэффициентом 0,3 согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

**Фактические площади Квартиры** - площади Объекта долевого строительства согласно технического обследования Объекта недвижимости, выполненного в установленном законом порядке к моменту ввода дома в эксплуатацию специалистами в области технической инвентаризации или кадастрового учета.

**Нежилые помещения в Доме** – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

**Машино-место** - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть Объекта недвижимости, которая не ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией. Местоположение на этаже и границы машино-места определяются в соответствии с проектной документацией.

**Изменение фасада Дома** – внесение изменений в структуру утепления, предусмотренные проектом, установка (смена) окон, застекление лоджий, балконов, веранд и террас, установка кондиционеров вне Квартиры или установка иных конструкций, которые могут изменить фасад Дома.

**Переустройство Квартиры** – изменение расположения технологического и инженерного оборудования в Квартире (установка, замена или перенос инженерных и слаботочных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) относительно изначальной проектной документации по Дому.

**Уполномоченный банк** - банк, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации на право проведения операций по счетам эскроу для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве.

**Счет эскроу** – счет, который открывается Уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от владельца счета – Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора в отношении Объекта долевого строительства, в целях передачи Уполномоченным банком (эскроу-агентом) таких средств Застройщику (бенефициару) при наступлении определенных законом условий.

**Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для создания Объекта долевого строительства.

**Существенное изменение проектной документации Дома** - изменение общей площади Дома более чем на 20% и/или изменение этажности Дома более чем на 3 (три) этажа, соответственно, от общей площади и этажности, утвержденных на момент заключения Договора.

**Допустимое изменение общей площади Объекта долевого строительства** - отклонение Фактической площади Объекта долевого строительства от Проектной площади (как в большую, так и в меньшую сторону) не более чем на 5% (Пять процентов).

**Стороны настоящего Договора** – Застройщик и Участник долевого строительства.

## **2. Правовые основания к заключению Договора.**

2.1. 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» (далее – «Закон»).

2.2. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к участию в долевом строительстве Дома иных участников в пределах, не затрагивающих его прав.

2.4. Застройщик привлекает денежные средства Участника долевого строительства на строительство Дома путем размещения Участником долевого строительства таких денежных средств на Счетах эскроу в порядке, установленном статьей 15.4 Закона.

### 3. Предмет Договора.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства в предусмотренный Договором срок, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором Цену в порядке и в сроки, предусмотренные Договором, и принять Объект долевого строительства по Акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

#### Основные характеристики Дома:

Наименование:	Описание:
Вид:	Здание
Назначение:	Многоквартирный дом
Количество этажей:	22
Общая площадь Дома:	18595,40 м <sup>2</sup>
Материал наружных стен и каркаса объекта:	Сборно-монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) с эффективным утеплителем
Материал поэтажных перекрытий:	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности:	С+
Класс сейсмостойкости:	6 и менее баллов

3.2. Строительство Объекта недвижимости осуществляется на основании Разрешения на строительство, выданного Комитетом архитектуры и градостроительства города Курска 24 января 2019 года, №46-Ру46302000-3839-2019, сроком действия до 07 июля 2026 года.

3.3. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства в сети Интернет на сайте «наш.дом.рф», ID дома 54081.

3.4. **Объект долевого строительства** - квартира № 154 (условный номер), проектной площадью 124,80 кв.м. (с учетом площади лоджии), расположенная на 21 этаже Дома, по строительному адресу: Российская Федерация, Курская область, город Курск, ул. Павлуновского, 3 на земельных участках с кадастровым номером №46:29:102284:1164, 46:29:102284:14 (далее - «Объект долевого строительства»). Строительный адрес Дома подлежит уточнению на момент получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

#### 3.4.1. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Наименование:	Описание:
Назначение:	жилое помещение
Этаж:	21
Количество комнат:	5
<b>Проектные площади</b> (кв.м.):	
Общая площадь Квартиры:	124,80
Комнат (ы):	70,10
Кухня / кухня – столовая / кухня - гостиная:	17,30

Санузлы:	7,90
Коридор:	22,10
Лоджия (и):	17,80

3.4.2. Расположение и планировка Объекта долевого строительства указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору.

3.4.3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем состоянии:

- перегородки - по проекту;
- поверхность потолков - по проекту;
- поверхность стен - гипс, штукатурка;
- остекление лоджий – по проекту;
- входная дверь - по проекту;
- окна ПВХ в соответствии с проектом;
- холодное и горячее водоснабжение выполняется согласно проекту;
- система отопления - согласно проекту;
- канализация - стояки с заглушками (без разводки по квартире и установки сантехприборов);
- электротехнические работы – электрический щит в квартире;
- выравнивающая стяжка полов - выполняется в соответствии с проектом;

Сторонами согласовано, что вышеуказанное описание Объекта долевого строительства соответствует проектной документации Дома на момент заключения настоящего Договора.

Адрес Объекта недвижимости, номер, площади и иные характеристики Объекта долевого строительства, будут уточняться по окончании строительства Объекта недвижимости согласно данным технического обследования Объекта недвижимости, выполненного в установленном законом порядке к моменту ввода дома в эксплуатацию специалистами в области технической инвентаризации или кадастрового учета.

3.5. Застройщик имеет право без согласования с Участником долевого строительства на внесение изменений в проектную документацию по Дому, на изменение расположения технологического, инженерного и другого оборудования в Доме, в том числе связанного с расположением коммуникационных шахт и изменением фасада Дома. Участник долевого строительства не будет иметь претензий к Застройщику в случае внесения данных изменений в проект Дома. Такие изменения считаются допустимыми.

3.6. Срок ввода объекта недвижимости в эксплуатацию - **I квартал 2026 года.**

3.7. Застройщик гарантирует, что право требования на Объект долевого строительства, свободно от прав третьих лиц, не заложено, запретов, арестов в отношении него не имеется.

3.8. Право собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, а также право общей долевой собственности на общее имущество в Объекте недвижимости возникает с момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним при предъявлении Участником долевого строительства на регистрацию требуемых действующим законодательством документов.

#### **4. Цена Договора, иные обязательные платежи по Договору и порядок расчетов.**

4.1. Для расчетов по Договору Стороны применяют проектную площадь Объекта долевого строительства – 124,80 кв.м.

4.2. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

4.3. Цена Договора на день подписания Договора составляет **18 720 000 (Восемнадцать миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек** и состоит из стоимости проектной площади Объекта долевого строительства по цене **150 000 (Сто пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек** за 1 кв.м. площади.

4.4. Цена Договора после его заключения может быть изменена по соглашению Сторон, а также в соответствии с пунктом 4.10. настоящего Договора.

4.5. Оплата Цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый Участником долевого строительства в Уполномоченном банке на следующих условиях:

- Депонент:

- Бенефициар (Застройщик): ООО СЗ «КПД-1»; (ИНН 4632290541, КПП 463201001, ОГРН 1224600002945);

- Размер депонируемой суммы: 18 720 000 (Восемнадцать миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек

- Сведения об Уполномоченном банке (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: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Основания для перечисления Застройщику депонируемой суммы: Разрешение на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.6. Застройщик обязуется уведомить Уполномоченный банк о государственной регистрации настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты осуществления данной регистрации, путем направления соответствующей информации по адресу электронной почты, указанной в пункте 4.5 Договора.

4.6.1. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета на условиях отсрочки платежа не позднее 03 ноября 2025 года за счет собственных средств в размере 18 720 000 (Восемнадцать миллионов семьсот двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

4.7. Уполномоченный банк вправе отказать Участнику долевого строительства в заключении договора и открытии счета эскроу по основаниям, предусмотренным пунктом 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма".

4.8. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату по настоящему Договору только после проведения его государственной регистрации в установленном законом порядке. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на Эскроу счет, открытый в Уполномоченном банке в соответствии с пунктом 4.5 настоящего Договора.

4.9. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора (или части Цены Договора), предусмотренной пунктом 4.3. Договора, до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом строительстве, в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней с даты получения от Застройщика требования о возмещении затрат на уплату таких административных штрафов с приложением вступившего в силу постановления уполномоченного

органа или суда.

4.10. Цена договора, указанная в п. 4.3. настоящего Договора, может быть изменена в связи с получением данных технической инвентаризации по Объекту. В случае, если по обмерам суммарная фактическая площадь Объекта и фактическая площадь лоджии окажется больше общей проектной площади Объекта, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, то Участник долевого строительства доплачивает разницу, исходя из стоимости одного кв.м., действующей на день внесения последнего платежа. В случае, если по обмерам суммарная фактическая площадь Объекта и фактическая площадь лоджии окажется меньше общей проектной площади Объекта, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, то Застройщик возвращает разницу, исходя из стоимости одного кв.м., действующей на день внесения последнего платежа. По окончании взаиморасчетов Стороны подписывают акт приема-передачи Объекта.

4.11. Окончательный расчёт Участника долевого строительства с Застройщиком по настоящему Договору должен быть произведён до момента подписания акта приёма-передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.12. В случае оплаты цены настоящего Договора Участником долевого строительства с использованием кредитных денежных средств, права требования Объекта долевого строительства находятся в залоге в пользу Кредитора. После передачи Объекта долевого строительства и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства, Объект долевого строительства находится в залоге у Кредитора до момента исполнения обязательства по соответствующему кредитному договору в полном объеме.

4.13. После подписания Сторонами Акта приема-передачи Участник долевого строительства в целях организации обслуживания и управления Дома обращается в управляющую организацию, определенную в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

## **5. Права и обязанности Сторон.**

### **5.1. Участник долевого строительства обязан:**

5.1.1. Финансировать строительство Объекта долевого строительства, уплачивая Цену Договора, оплачивать иные платежи в размерах и сроки, установленных настоящим Договором.

5.1.2. Принять от Застройщика Объект долевого строительства путем подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения сообщения от Застройщика о готовности Объекта к передаче.

5.1.3. До подписания Сторонами Акта приема-передачи на Объект долевого строительства не производить в Объекте долевого строительства без письменных разрешений и согласований Застройщика работ по переустройству Объекта долевого строительства, а также не производить ремонтных отделочных работ. С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства: отопление, электро-, водопользование и иные коммунальные платежи, нести затраты по содержанию Объекта долевого строительства, мест общего пользования, оплачивать охранные услуги, соблюдать правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого фонда и придомовой территории, действующие на территории РФ.

5.1.4. В целях согласования порядка реализации своих прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом в жилом доме, а так же для осуществления деятельности по содержанию, сохранению и приращению недвижимости в жилом доме, распределения между домовладельцами обязанностей по возмещению соответствующих издержек, для обеспечения надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества Объекта долевого строительства выбрать способ управления Объектом недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

5.1.5. Использовать Объект долевого строительства и общее имущество многоквартирного жилого дома в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ, а также Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, не допускать нарушения архитектурного облика Объекта недвижимости и нарушения целостности фасада дома. Участник долевого строительства имеет право размещать блоки кондиционеров, обслуживающих Объект долевого строительства, в строго отведенных для этого местах - корзинах для кондиционеров на фасаде здания.

5.1.6. Немедленно уведомлять Застройщика об изменении своих реквизитов. Неисполнение данной обязанности снимает с Застройщика всю ответственность за ненадлежащее исполнение Договора в части, обусловленной данной информацией.

5.1.7. Участник долевого строительства обязан в указанный Застройщиком срок являться и присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия, подписывать все документы, необходимые для исполнения настоящего Договора.

5.1.8. В течение 14 рабочих дней с момента подписания настоящего договора зарегистрировать настоящий Договор в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а также дополнительные соглашения к Договору, которые могут быть подписаны Сторонами.

5.1.9. В течение 14 рабочих дней с момента подписания акта приема-передачи подать документы на государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

5.1.10. Компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства, включающие в себя плату за коммунальные услуги, с момента подписания акта приема-передачи Квартиры и до момента заключения договора управления Многоквартирным домом с управляющей организацией, которая осуществляет управление домом (далее – «Управляющая организация»). Пропорционально площади Квартиры компенсирует Застройщику расходы по содержанию Многоквартирного дома, включающие в себя плату за коммунальные услуги, работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме с момента подписания акта приема-передачи Квартиры до заключения договора управления домом с Управляющей организацией. Размер причитающегося с Участника долевого строительства платежа для целей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, не входит в Цену Договора и определяется Застройщиком расчетным путем исходя из показаний приборов учета потребленных коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление), а в случае их отсутствия - на основании утвержденных/установленных уполномоченным органом местного самоуправления нормативов потребления коммунальных услуг и размера платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме. Указанные в настоящем пункте Договора расходы Застройщика компенсируются Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения счета на оплату, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

5.1.11. Выполнять указания Застройщика, способствующие достижению целей Договора, и иные обязанности, возложенные на Участника долевого строительства Договором или Законом.

5.2. Участник долевого строительства настоящим выражает свое согласие на обработку в документальной и/или электронной форме своих персональных данных, полученных в процессе заключения и исполнения Договора, то есть на совершение всех действий, предусмотренных Федеральным законом №152-ФЗ от 27 июля 2006 года «О персональных данных». Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на обработку любым способом персональных данных Участника долевого строительства и их

передачу Эскроу-агенту, в частности контактного телефона, паспортных данных, адреса регистрации, адреса электронной почты, для осуществления sms-рассылки, звонков и других способов информирования Участника долевого строительства с целью реализации настоящего Договора. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по настоящему Договору иному лицу, согласие на обработку персональных данных, указанное в настоящем пункте Договора, считается выданным Новым Участником долевого строительства.

### **5.3. Застройщик обязан:**

5.3.1. Способствовать надлежащим финансовым взаиморасчетам по Договору.

5.3.2. Известить Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

5.3.3. Контролировать и требовать от Участника долевого строительства выполнения им обязательств по Договору, направлять ему уведомления, вызывать на Объект долевого строительства, в свой офис, муниципальные и государственные учреждения для решения вопросов, связанных с исполнением Сторонами Договора и достижения его цели.

5.3.4. Представлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе строительства Дома и Объекта долевого строительства.

5.3.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства при условии полного исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по Договору, в том числе по уплате Цены Договора и всех других платежей, предусмотренных настоящим Договором.

5.4. Без дополнительного согласования с Участником долевого строительства применять в процессе строительства материалы, изделия, оборудование по своему усмотрению независимо от указаний в проектной документации на конкретные марки, изготовителей, если они будут не хуже указанных.

5.5. Размещать в период строительства на Объектах недвижимости и (или) иных конструктивных элементах, относящихся к Объекту недвижимости, рекламу без согласия Участника долевого строительства. Застройщик самостоятельно получает необходимые для размещения рекламы согласования и заключает необходимые соглашения. Доходы, полученные Застройщиком от размещения рекламы, являются собственностью Застройщика.

## **6. Порядок и срок передачи Объекта долевого строительства.**

6.1. После завершения строительных работ, проведения в установленном законом порядке технической инвентаризации Дома или кадастрового учета, получения Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а Участник долевого строительства обязан в течение 7 (семи) рабочих дней с даты получения данного сообщения приступить к приемке Объекта долевого строительства и окончательному расчету по Договору, по результатам чего Стороны подписывают Акт приема-передачи.

6.2. После подписания Акта приема-передачи Участник долевого строительства получает ключи и допуск в Объект долевого строительства, с момента оформления акта приема-передачи несет риск гибели или повреждения (в том числе случайный) Объекта долевого строительства как комплекса имущества, включающего в себя в том числе переданное оборудование и иное материально-техническое оснащение Объекта долевого строительства, а также несет ответственность перед третьими лицами.

6.3. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства устанавливается не позднее II квартала 2026 года.

Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока при условии получения разрешения

на ввод Дома в эксплуатацию, при наличии данных технической инвентаризации Объекта долевого строительства и при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства всех его обязательств по настоящему Договору. Допускается досрочная передача Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.4. После получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и при отсутствии у Участника долевого строительства денежной задолженности по Договору, Застройщик обязан передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи с указанием данных технической инвентаризации или кадастрового учета Объекта долевого строительства для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.5. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о введении Дома в эксплуатацию и готовности Объекта долевого строительства к передаче и регистрации права собственности, для чего Участник долевого строительства обязуется явиться на осмотр Объекта долевого строительства и подписать Акт приема-передачи.

6.6. При уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи Застройщик через два месяца после окончания срока передачи вправе составить односторонний Акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о готовности объекта к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

6.7. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи (либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта) бремя содержания Объекта долевого строительства несет Участник долевого строительства, в том числе по исполнению обязанностей технического обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, инженерных коммуникаций и оборудования; возмещения другим лицам вреда, причиненного имуществом, входящим в состав Объекта долевого строительства (строительно-монтажные конструкции, инженерные коммуникации, оборудования, сети и т.п.); осуществления капитального, текущего ремонта и других обязанностей, связанных с получением Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

6.8. Между Сторонами согласовано, что Застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе по соглашению Сторон изменить срок передачи Объекта долевого строительства, указанный в п.6.3. Договора. В случае изменения срока передачи Объекта долевого строительства Стороны обязуются внести необходимые изменения в Договор в следующем порядке:

6.8.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

6.8.2. Участник долевого строительства вправе в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику для получения предложения о заключении соглашения об изменении необходимых условий Договора;

6.8.3. С согласия Участника долевого строительства заключается письменное соглашение об изменении условий Договора о сроке передачи, затем соглашение передается в уполномоченный орган для государственной регистрации.

## **7. Исполнение обязательств по Договору.**

7.1. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Стороны согласовали, что по вопросам, связанным с надлежащим исполнением настоящего Договора и достижением его цели, Застройщик имеет право осуществлять информирование Участника долевого строительства на адрес электронной почты, а также путем СМС-информирования. Такое информирование производится по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в разделе Договора «15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон».

## **8. Гарантии качества, предусмотренные Договором.**

8.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

8.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, отсутствия существенных недостатков и соответствия его проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

8.3. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, составляет 5 (пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (либо составления одностороннего акта приема-передачи при наличии соответствующих оснований). Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи одного из Объектов долевого строительства Дома.

8.4. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником работ по изменению фасада Дома, любых переустройств, перепланировок Объекта долевого строительства;

- проведения Участником ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства.

Застройщик рекомендует перед проведением ремонтных работ осуществлять подготовительные мероприятия по просушиванию стен, полов, потолков Квартиры от внутренней влаги;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем коммуникаций и оборудования, а также препятствование работе естественной приточно-вытяжной вентиляции Объекта долевого строительства.

8.5. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- 2) соразмерного уменьшения цены договора;

- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

При этом Сторонами согласовано, что разумным сроком устранения недостатков признается 45 (сорок пять) дней. Данный срок может быть изменен по соглашению Сторон.

## **9. Уступка и залог имущественных прав (требований) по Договору.**

9.1. Уступка Участником долевого строительства имущественных прав (требований) по Договору подлежит государственной регистрации и допускается только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора, иных платежей по Договору или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного разрешения Застройщика, в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. При отсутствии указанных разрешения и (или) согласия уступка прав (требований) считается несостоявшейся.

Передача Участником в залог своих имущественных прав (требований) по Договору допускается в связи с возможным обращением взыскания на эти права (требования) только с письменного разрешения Застройщика. В случае обращения взыскания на заложенные права (требования) Договор подлежит исполнению в пользу лица (лиц), к которому (-ым) в соответствии с действующим законодательством перейдут имущественные права (требования) и обязательства по Договору.

9.2. Уступка или залог Участником долевого строительства имущественных прав (требований) по Договору допускается после государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (составления Застройщиком одностороннего Акта), при этом после государственной регистрации Договора уступки к Правопреемнику(-ам) переходят все права и обязанности по договору Счета эскроу, заключенному прежним Участником(-ами).

9.3. Все расходы по оформлению уступки или залога имущественных прав (требований) по Договору несет Участник и (или) новые участники долевого строительства.

9.4. Для оформления уступки имущественных прав (требований) Участник долевого строительства обязан предоставить нотариально удостоверенное согласие супруга на совершение сделки. Для оформления залога имущественных прав (требований), предоставляется простое письменное согласие всех будущих собственников, в том числе супруга, либо копия такого согласия, заверенная залогодержателем.

9.5. Если в результате уступки имущественных прав (требований), обращения взыскания на заложенные имущественные права (требования), заключения дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также по иным законным основаниям, новых участников станет несколько, приобретающих Объект долевого строительства в общую долевую собственность или в общую совместную собственность, то настоящий Договор подлежит исполнению с учетом следующих условий соответственно:

- оплата всех платежей по Договору осуществляется Участниками долевого строительства пропорционально их долям, определенным при уступке или при обращении взыскания на заложенное имущество;

- Участники долевого строительства предоставляют друг другу право внесения денежных средств по настоящему Договору, при этом любой платеж одного из Участников является оплатой по Договору всех Участников (при общей совместной собственности) и пропорционально долям Участников (при общей долевой собственности);

- один из Участников долевого строительства не вправе в одностороннем порядке отказаться от Договора, а также потребовать его расторжения. Участники исполняют права и обязанности по настоящему Договору путем выражения своей общей воли, в том числе подписанием всех документов, связанных с исполнением Договора, всеми Участниками;

- Участники долевого строительства несут солидарную ответственность за исполнение настоящего Договора;

- Участники долевого строительства несут совместно ответственность за исполнение настоящего Договора, согласно Семейному Кодексу Российской Федерации, в т.ч. по статье 45 Семейного Кодекса Российской Федерации;

- уступку своих имущественных прав (требований) по Договору Участники обязаны осуществлять с соблюдением преимущественного права покупки доли остальными собственниками.

## **10. Государственная регистрация права собственности на Объект долевого строительства.**

10.1. Право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства возникает с момента его государственной регистрации. При возникновении права собственности на Объект долевого строительства у Участника долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

## **11. Срок действия Договора и его досрочное прекращение.**

11.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами всех своих обязательств.

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

11.4. Договор может быть расторгнут по письменному соглашению Сторон, а также в иных случаях, предусмотренных положениями статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.5. В случае расторжения настоящего Договора, Участнику долевого строительства возвращаются внесенные им в счет цены Договора денежные средства Уполномоченным Банком в порядке и сроки, установленные Законом и Договором счета эскроу.

11.6. В случае, если приобретение Объекта долевого строительства производится за счет кредитных средств, то возврат средств при расторжении настоящего Договора производится - на корреспондентский счет Кредитора в размере задолженности по кредитному договору и на текущий счет Участника долевого строительства, открытый у Кредитора, в остаточном размере.

## **12. Ответственность Сторон. Порядок разрешения споров.**

12.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

12.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору виновная Сторона обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

12.3. Застройщик не несет никакой ответственности за последствия несоблюдения Участником требований законодательства о получении согласия супруга (в том числе нотариально удостоверенного) на заключение, изменение или прекращение настоящего Договора.

12.4. Стороны обязуются разрешить все возникшие при исполнении Договора разногласия в обязательном досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения письменной претензии – 30 (тридцать) дней, если иной срок не установлен конкретными условиями Договора или Закона. При недостижении соглашения, в том числе неполучения ответа на претензию – спор подлежит

рассмотрению в судебном порядке.

12.5. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

12.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

### **13. Освобождение от ответственности (форс-мажор).**

13.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств, перечисленных ниже. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

13.2. Стороны признают форс-мажорными следующие обстоятельства:

13.2.1. мятеж, бунт, беспорядки, военные действия и иные общественные события;

13.2.2. пожары, наводнения, другие стихийные и природные бедствия, погодные условия, препятствующие ведению строительных работ и непосредственно влияющие на ход строительства;

13.2.3. распространение заболевания, представляющего опасность для окружающих;

13.2.4. введение на территории исполнения Договора режима повышенной готовности и принятых в связи с ним ограничений деятельности, связанной с исполнением Договора;

13.2.5. любые аналогичные события и обстоятельства, выходящие за рамки контроля Сторон.

### **14. Заключительные положения.**

14.1. Внесение изменений и дополнений в условия настоящего Договора (кроме условий, порядок изменения которых определен Договором) оформляются по месту нахождения Застройщика или в ином указанном им месте в виде письменного Дополнительного соглашения к Договору, которое вступает в законную силу после государственной регистрации.

14.2. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика, при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

14.3. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства выражает свое согласие Застройщику на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, включая

кредитные организации и банки, земельного участка, и строящихся (создаваемых) на указанном земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (в том числе объекты незавершенного строительства), исключая объект(ы) долевого строительства по настоящему Договору.

14.4. Участник настоящим дает согласие на осуществление Застройщиком всех юридических и фактических действий для разделения/объединения/перераспределения/выдела и иного образования земельного участка, без получения дополнительного согласия, таким образом, чтобы земельный участок, необходимый для строительства и последующей эксплуатации многоквартирного дома представлял собой самостоятельный объект права, включая согласие на оформление Застройщиком прав собственности и/или аренды на все земельные участки, образованные в результате межевания исходного земельного участка.

14.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Все экземпляры прошиты, пронумерованы, скреплены подписями Сторон, имеют равную юридическую силу, идентичны и являются оригиналами.

14.6. ПРИЛОЖЕНИЕ к Договору: план Объекта долевого строительства.

## **15. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.**

### **УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

паспорт гражданина РФ: выдан УМВД России по Курской области,  
код подразделения  
Адрес регистрации: 305000, г. Курск,  
тел. мобильный: \_\_\_\_\_

---

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик  
«Красная Площадь Дом-1» (ООО СЗ «КПД-1»)**

Адрес (место нахождения): 305000, Курская обл, г Курск, ул Горького, д. 70, офис 20  
ИНН 4632290541; КПП 463201001; ОГРН 1224600002945

Р/с 40702810533000007510

КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8596 ПАО СБЕРБАНК

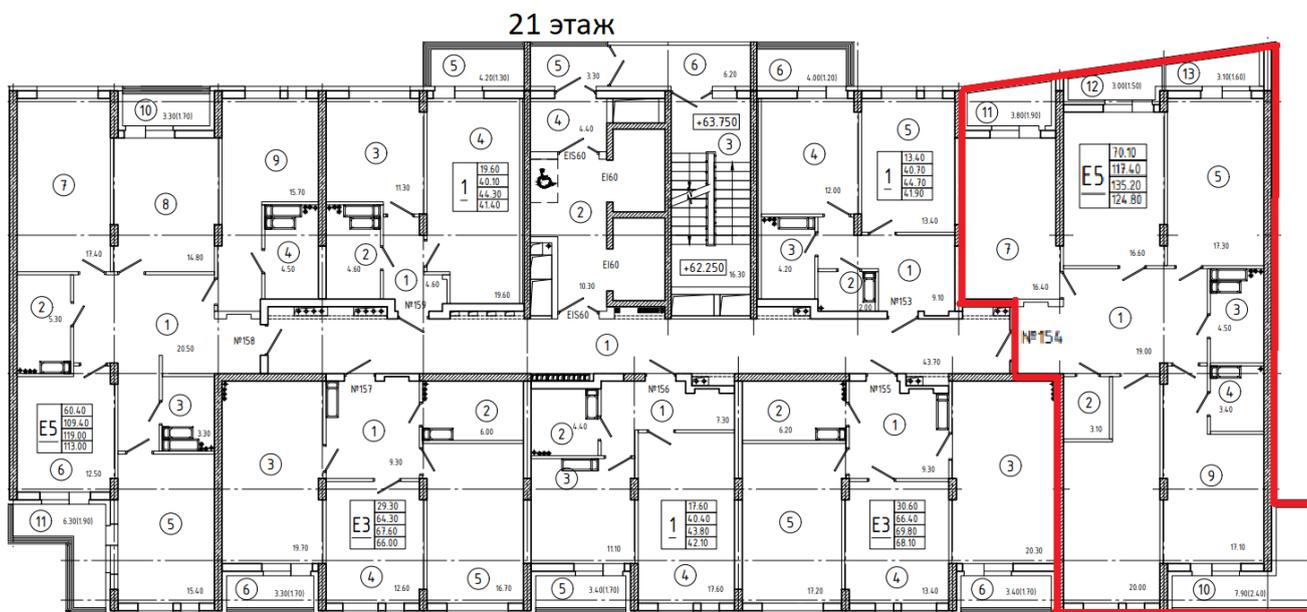
К/с 30101810300000000606

БИК 043807606

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /Овчаров С.Н./

**м.п.**

**План Объекта долевого строительства, отображающий расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), на плане этажа Объекта в пределах секции (подъезда)**



**УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

паспорт гражданина РФ: выдан УМВД России по Курской области \_\_\_\_\_ года,  
код подразделения \_\_\_\_\_  
Адрес регистрации: 305000, г. Курск,  
тел. мобильный: \_\_\_\_\_

**ЗАСТРОЙЩИК:**

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик  
«Красная Площадь Дом-1» (ООО СЗ «КПД-1»)**

Адрес (место нахождения): 305000, Курская обл., г Курск, ул Горького, д. 70, офис 20  
ИНН 4632290541; КПП 463201001; ОГРН 1224600002945

Р/с 40702810533000007510

КУРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8596 ПАО СБЕРБАНК

К/с 30101810300000000606

БИК 043807606

**Застройщик:** \_\_\_\_\_ **Генеральный директор Овчаров Сергей Николаевич**

**Участник:** \_\_\_\_\_