

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

г. Ростов-на-Дону

\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КП №3»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора **Тараскина Юрия Александровича**, действующего на основании Устава, с одной стороны и участник долевого строительства \_\_\_\_\_, \_\_.\_\_.\_\_ года рождения, паспорт № \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.\_\_, код подразделения \_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуем\_\_ в дальнейшем «Дольщик», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор (далее - «Договор») о следующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В соответствии с условиями договора Застройщик обязуется на основании Разрешения на строительство № 61-310-017801-2022, выданного 23.08.2022 года Департаментом архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону, построить «**Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и гаражом в районе ул. Нансена, 109 в г. Ростове-на-Дону (поз. 2-45)**» (далее – **Жилой дом**) на земельном участке с кадастровым номером **61:44:0081502:9415** и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2 договора, в собственность Дольщику, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства.

1.1.1. Основные характеристики Жилого дома:

	Секция 1	Секция 2	Секция 3	Секция 4	Секция 5	Всего
Количество этажей, в т.ч. подземные	27	27	27	28	28	27-28
Общая площадь жилого дома (кв.м.)	94631,44					
Количество квартир	312	288	288	168	168	1224
Материал наружных стен и каркас жилого дома	Монолитный железобетонный каркас. Наружные стены из мелкоштучных каменных материалов газоблока, облицованные навесным вентилируемым фасадом					
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные					
Сейсмостойкость	6 баллов					
Класс энергоэффективности	В					

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

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

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

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

1.5. Указанные в пункте 1.2 Договора площади являются проектными и подлежат уточнению на основании данных технической инвентаризации. При возникновении расхождений между общей проектной площадью Объекта долевого строительства, описанной в п.1.2. Договора, и данными технической инвентаризации, перерасчет цены договора не производится. Указанное расхождение не признается Сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, и не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

1.6. Номер Нежилого помещения, указанный в п. 1.2 Договора, является предварительным (проектным). До момента подписания Сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства, в соответствии с порядком,

установленным законом (по данным технической инвентаризации), Нежилому помещению может быть присвоен иной номер. В указанном случае подписание дополнительного соглашения к Договору не требуется.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

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

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

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

2.3. Цена Договора зачисляется Дольщиком (Депонентом) на счет эскроу (далее – «Счет эскроу»), открываемый в банке - 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, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских. (далее по тексту - «Банк»/«Эскроу-агент»/«Акцептант»), для учета и блокирования с целью их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

2.3.1. Уплата цены Договора производится Дольщиком в следующем порядке:

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

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

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

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

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

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

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

2.4.4. Срок действия счета эскроу (срок условного депонирования) – до 31.12.2026;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1) оплате цены Договора;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.1 Застройщик обязуется:

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

- ввести Жилой дом в эксплуатацию во 2 (втором) квартале 2026 года.

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

- передать в собственность Дольщика Объект долевого строительства в состоянии, предусмотренном п.1.4. Договора, не позднее 31 декабря 2026 года при условии надлежащего исполнения Дольщиком своих обязательств по Договору (обязательств по оплате цены Договора в полном объеме).

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.

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

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

4.1.3. Застройщик обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства Жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в п. 1.1.2 Договора почтовому адресу или вручено Дольщику лично под расписку.

В случае, если Дольщик не приступил к принятию Объекта долевого строительства в срок, установленный п. 4.3.3. договора, а также при уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства (включая: отказ

от подписания передаточного акта без мотивированного отказа; неявка на подписание передаточного акта по окончании строительства Объекта долевого строительства; неявка на подписание передаточного акта после устранения недостатков Объекта долевого строительства), Застройщик вправе по истечении срока передачи Дольщику Нежилого помещения, установленного п. 4.1.1 Договора, оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Дольщику со дня составления одностороннего передаточного акта.

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

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

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

#### **4.2. Права Застройщика:**

4.2.1. Застройщик имеет право внести в Объект и/или Нежилое помещение незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что завершение строительства Объекта в целом и в Нежилом помещении в частности будут отвечать требованиям проектной документации.

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

4.2.3. Участник долевого строительства уведомлен о праве Застройщика реализуемого в рамках ст.161 ЖК РФ, на заключение договора управления многоквартирным домом с управляющей компанией в срок не более пяти дней с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод (РНВ) многоквартирного дома по обслуживанию внеплощадочных и/или внутриплощадочных инженерных сетей, сооружений и оборудования (протяженностью - до внешней стены многоквартирного дома) для целей обеспечения их содержания в исправном состоянии, осуществления своевременного обслуживания и бесперебойного снабжения многоквартирного жилого дома необходимыми коммунальными ресурсами.

#### **4.3. Обязанности Дольщика:**

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

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

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

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.4. Права Дольщика:**

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

### **5. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ.**

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7.2. Расходы по содержанию Объекта долевого строительства, возникшие по истечении срока, установленного Договором на приёмку Объекта долевого строительства от Застройщика, подлежат возмещению Дольщиком в беспорядном порядке.

### **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА.**

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

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

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи первого объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе передать Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Гарантийные обязательства Застройщика, предусмотренные Законом 214-ФЗ, ГК РФ и другими нормативными актами, прекращаются, если имеет место одно из следующих обстоятельств:

6.2.1. нарушение Дольщиком условий договора и/или «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170»;

6.2.2. повреждение Объекта долевого строительства или его составных частей в результате механического или химического воздействия (в том числе, вследствие аварийной ситуации, возникшей по вине самого Дольщика или третьих лиц);

6.2.3. использование Объекта долевого строительства не по назначению;

6.2.4. нарушение покрытия окон, балконов, лоджий от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

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

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

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

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

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

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

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.**

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

8.2. Все споры между сторонами по исполнению договора разрешаются путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор в суд.

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

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

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

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.**

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

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

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

При этом согласие дается Застройщику на нижеперечисленные действия, где последний может обрабатывать персональные данные, в том числе брать согласие на обработку персональных данных и получать согласие на обработку персональных данных. Согласие дается Дольщиком для целей заключения с Застройщиком договора, исполнением Договора, последующей передачей в собственность Дольщика Объекта долевого строительства, государственной регистрацией права собственности Дольщика на Объект, принятия решений или совершения иных действий, порождающих юридические последствия в отношении Дольщика или других лиц, передачу

данных в органы государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Жилого дома и Объекта долевого строительства, предоставления Дольщику информации об оказываемых Застройщиком услугах, и распространяется на следующую информацию о Дольщике: фамилия имя отчество, год месяц дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы и любая иная информация, относящаяся к личности Дольщика, доступная либо известная в любой конкретный момент времени Застройщику (далее - Персональные данные), предусмотренная Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных».

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

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

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

10.6. Дольщик осведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 61:44:0081502:9415 может быть передан в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору.

10.7. Застройщик вправе произвести раздел, выдел, объединение и/или перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:44:0081502:9415, в результате которого, в частности, образуются новые земельные участки. договор является согласием Дольщика на такой раздел, выдел, объединение и/или перераспределение. Вновь образуемые в результате раздела земельные участки подлежат постановке Застройщиком на государственный кадастровый учет с регистрацией в установленном законом порядке права собственности Застройщика на них в едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

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

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

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

Дольщик – юридическое лицо – заверяет и гарантирует, что оно не зарегистрировано на территории иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также не находится под контролем гражданина иностранного государства иностранных(ого) государств(а), совершающих(его) в отношении Российской Федерации.

Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. № 430-р.

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

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

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

10.16. Договор подписан с приложениями:

Приложение №1 (план этажа Жилого дома);

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

## **11. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

### **11.1. ЗАСТРОЙЩИК:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик КП №3»  
344022, Россия, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, ул. Нижнебульварная, д. 6, офис 802.7.  
ИНН 6163222530; КПП 616301001; ОГРН 1216100010521

**Генеральный директор**

**/ Тараскин Ю.А./**

---

### **11.2. ДОЛЬЩИК:**

**Адрес для направления почтовой корреспонденции:**

**Тел:**

**Электронная почта:**

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

/ /

---



«ЗАСТРОЙЩИК»

\_\_\_\_\_ / Тараскин Ю.А. /

«ДОЛЬЩИК»

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

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

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

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

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

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

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

**«ЗАСТРОЙЩИК»**

**«ДОЛЬЩИК»**

\_\_\_\_\_/ Тараскин Ю.А. /

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