

## Договор № 0000 участия в долевом строительстве

г. Южно-Сахалинск

« » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЭСД»**, именуемое в дальнейшем **«ЗАСТРОЙЩИК»**, в лице управляющего Сурдина Александра Исаевича, действующего на основании Устава общества, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем **«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем (далее – «Договор»):

### 1. ТЕРМИНЫ И ТОЛКОВАНИЯ

Для целей настоящего Договора применяются следующие термины:

1.1. **Объект недвижимости** – Многоквартирный жилой дом, количество зданий – 1 (блок секции: БС-1, БС-2, БС-3; подземный паркинг – 1 этаж) количество этажей: 5, подземных этажей: 1, общая площадь: 11533,7 кв.м., материал фундамента - ленточный монолитный железобетон; материал наружных стен - монолитные железобетонные; класс энергоэффективности: \_\_\_\_, материалы перекрытий - монолитные железобетонные; заполнение световых проёмов: окна ПВХ, сейсмостойкость: \_\_ и менее баллов, строящийся с привлечением денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по строительному адресу: **Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул. Больничная, дом № 43 (первый этап строительства)**.

1.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, подлежащее передаче УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости.

1.3. **Проектная общая площадь** Объекта долевого строительства – площадь по проекту в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ без учёта обмеров, произведённых кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.4. **Проектная общая приведённая площадь** Объекта долевого строительства - площадь по проекту, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Проектной общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, без учёта обмеров, произведённых кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.5. **Общая площадь** Объекта долевого строительства - площадь в соответствии с ч. 5. ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. N 188-ФЗ в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.6. **Общая приведённая площадь** Объекта долевого строительства – площадь, рассчитанная в соответствии с Приказом Минстроя России от 25 ноября 2016 г. N 854/пр, состоящая из суммы Общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

1.7. **Проектная общая жилая площадь** Объекта долевого строительства - суммарная жилая площадь всех комнат в квартире по проекту, без учёта обмеров, произведённых кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

### 2. ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА

2.1. Настоящий Договор заключён в соответствии с Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214-ФЗ).

2.2. Правовым основанием для заключения настоящего Договора является:- договор аренды земельного участка № 14905 от 24.01.2022 г., Объект права – земельный участок,

категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для среднеэтажной застройки, кадастровый номер: 65:01:0501002:1570, площадью 5676 кв.м. Право Аренды зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области за № 65:01:0501002:1570-65/074/2022-1 от 07.02.2022 г., описание месторасположения: Российская Федерация, Сахалинская область, Южно-Сахалинск, ул. Больничная, дом № 43;

- разрешение на строительство № 65-01-8023-2023 от 13.07.2023 г., выдано Департамент архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска;

- проектная декларация размещена в сети Интернет: в Единой информационной системе жилищного строительства.

2.3. Застройщик оставляет за собой право и намерен разделить указанный в п. 2.2. выше земельный участок на несколько земельных участков меньшей площади для осуществления иного строительства.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

3.1. ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости передать соответствующий Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА **в собственность**, а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором Цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект долевого строительства.

3.2. **Объект долевого строительства** – жилое помещение, условный номер в соответствии с проектной декларацией: \_\_, назначение: **квартира**, этаж расположения: \_\_, номер подъезда (секции): \_\_, проектная общая площадь (без учёта балконов, лоджий, веранд и террас): \_\_ кв.м., проектная площадь лоджии: \_\_ кв.м., проектная общая жилая площадь: \_\_ кв.м., проектная общая приведенная площадь: \_\_ кв.м. (для целей ч.1 ст.5 ФЗ № 214-ФЗ и раздела 4 Договора), суммарная площадь квартиры и балкона: \_\_ кв. м., количество комнат: \_\_, расположенный в Объекте недвижимости (далее – Объект долевого строительства).

Допустимое изменение (погрешность), как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения, общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.3 Договора, составляет 5% (пять процентов).

В Объекте долевого строительства отделочные и специальные работы производятся, в соответствии с Приложением № 2.

3.3. Указанный адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости будет присвоен почтовый адрес.

Характеристики Объекта долевого строительства являются проектными. На основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершённого строительством Объекта недвижимости, Объекту долевого строительства присваивается фактический номер.

3.4. Право собственности УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом, и возникает с момента государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.5. Право на оформление в собственность Объекта долевого строительства, возникает у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии надлежащего выполнения УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Передаточного акта.

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

4.1. На момент подписания настоящего договора цена Объекта долевого строительства (Цена Договора) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек.**

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

4.3. Расчёты по настоящему Договору осуществляются путём внесения УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора, на счёт эскроу, открываемый в Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 г. №

1481, местонахождение: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, почтовый адрес: Россия, 117997, город Москва, улица Вавилова, дом 19, телефон: (495) 747-37-31, (495) 957-57-31, e-mail.: sberbank@sberbank.ru; кор/счет 3010181040000000225 ГУ Банка России по ЦФО, ИНН 7707083893, БИК 044525225, ОГРН 1027700132195, (далее по тексту - «Эскроу-агент»), не позднее 30 (Тридцати) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Счет эскроу открывается УЧАСТНИКАМИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в Эскроу-агенте для учёта и блокирования Эскроу-агентом денежных средств УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, уплачиваемых в счёт Цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Эскроу-агентом ЗАСТРОЙЩИКУ при наступлении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ.

Срок условного депонирования денежных средств - не позднее 02 июня 2027 года<sup>[AI]</sup>.

Участник долевого строительства оплачивает:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек – не позднее \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

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 5 % (пять процентов). В случае отклонения Общей площади Объекта долевого строительства от Проектной общей площади Объекта долевого строительства до 5 % (пяти процентов), включительно, в сторону увеличения либо в сторону уменьшения (допустимое изменение), Цена Договора изменению не подлежит.

В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Проектной общей площади более чем на 5 % (пять процентов), Стороны производят расчёт стоимости разницы площадей, при этом, такой расчёт разницы в стоимости осуществляется исходя из разницы площадей Общей приведённой площади Объекта долевого строительства и Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства.

Расчёт стоимости разницы площадей осуществляется по цене за один квадратный метр Общей приведённой площади Объекта долевого строительства, определяемой как частное от деления Цены Договора, указанной в п. 4.1 Договора, на значение Проектной общей приведённой площади Объекта долевого строительства, указанное в п. 3.2 Договора.

Общая приведённая площадь Объекта долевого строительства устанавливается в соответствии с данными экспликации технического плана здания (Объекта недвижимости), изготовленного кадастровым инженером, имеющим действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера.

4.4. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше Проектной общей площади более чем на 5% (пять процентов), то УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в течение 10 (Десяти) рабочих дней после надлежащего уведомления их ЗАСТРОЙЩИКОМ доплачивают возникшую разницу между ценой, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и ценой Общей приведённой площади Объекта долевого строительства, определяемой по правилам абз. 2 и 3 п. 4.3 настоящего Договора.

4.5. Если Общая площадь Объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше Проектной общей площади более чем на 5 (пять процентов), то Цена Договора подлежит уменьшению на сумму, составляющую разницу между ценой, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, и ценой Общей приведённой площади Объекта долевого строительства, определяемой по правилам абз. 2 и 3 п. 4.3 настоящего Договора.

4.6. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента поступления в полном объеме денежных средств на счёт эскроу, открытый в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора.

4.7. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

4.8. Услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору и права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства могут быть оказаны на основании отдельного договора.

## **5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

5.1. Передача УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта долевого строительства и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в срок до 31 декабря 2025 года.

5.2. В случае если строительство Объекта недвижимости будет завершено ранее предусмотренного Договором срока, ЗАСТРОЙЩИК имеет право начать передачу Объекта долевого строительства после надлежащего уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.3. Объект долевого строительства передаётся УЧАСТНИКАМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА при условии полного и надлежащего исполнения им обязательств по оплате цены Договора, установленных разделом 4 настоящего Договора.

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

5.5. С момента подписания Передаточного акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.6. При уклонении УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от подписания Передаточного акта или при отказе УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от его подписания, при условии полного и надлежащего исполнения ЗАСТРОЙЩИКОМ своих обязательств, ЗАСТРОЙЩИК в порядке, установленном законом, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признаётся перешедшим к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА со дня составления вышеуказанного одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. В случае уклонения УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта долевого строительства, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки принятия Объекта долевого строительства, а кроме того УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязаны возместить затраты ЗАСТРОЙЩИКА на содержание общего имущества Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства пропорционально долям Участников долевого строительства, за период с момента получения уведомления о завершении строительства Объекта недвижимости до момента подписания Передаточного Акта, либо составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.8. В случае выявления недостатков Объекта долевого строительства Стороны, составляют Акт и указывают в нём срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 (Сорок пять) дней.

В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) Объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, ЗАСТРОЙЩИК уплачивает УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

5.9. Подписание Передаточного акта не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, строительным нормам и правилам, является Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, выданное в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи Объекта долевого строительства

УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого Передаточного акта.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА**

7.1. По окончании строительства и получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту при условии выполнения в полном объеме УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств по настоящему Договору.

7.2. В случае изменений в проектной документации на строительство Объекта долевого строительства информировать УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о соответствующих изменениях в порядке и в сроки, предусмотренные действующим законодательством.

## **8. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

8.1. Уплатить Цену Договора в сроки и в порядке, установленном настоящим Договором.

8.2. В случаях, предусмотренных настоящим Договором, подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору.

8.3. Принять Объект долевого строительства по Передаточному акту в порядке, установленном настоящим Договором.

8.4. После передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Передаточному акту, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан нести расходы по содержанию Объекта долевого строительства, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в Объекте недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, соразмерно их долям в праве общей собственности на это имущество, для чего заключить с эксплуатирующей организацией договоры о предоставлении коммунальных услуг и о долевом участии в расходах по содержанию, ремонту и техническому обслуживанию Объекта недвижимости, в котором располагается Объект долевого строительства, прилегающей территории, а также заключить соглашение о передаче эксплуатирующей организации прав по управлению своей долей площади, находящейся в общей долевой собственности в вышеуказанном Объекте недвижимости.

8.5. Уклонение УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта недвижимости и предоставление жилищно-коммунальных услуг не освобождает УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных эксплуатирующей организацией затрат, связанных с эксплуатацией Объекта недвижимости соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте недвижимости.

8.6. В случае заключения настоящего Договора на бумажном носителе, передать настоящий Договор с комплектом необходимых документов на государственную регистрацию в соответствующий территориальный орган регистрации прав по месту нахождения Объекта недвижимости, и представить ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора, выданной указанным территориальным органом регистрации прав в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не представит ЗАСТРОЙЩИКУ оригинал расписки в получении документов на государственную регистрацию настоящего Договора настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

8.7. В случае заключения настоящего Договора в форме электронного документа, осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 7 (Семи) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не совершит вышеуказанные действия и не представят ЗАСТРОЙЩИКУ запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

## **9. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

9.1. Если в результате правовой экспертизы представленных документов, Регистрирующий орган даст заключение о невозможности регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору либо оформления права собственности УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства в соответствии с предметом или условиями настоящего Договора, Стороны обязаны привести свои взаимоотношения в соответствие с требованиями Регистрирующего органа, в том числе путём составления и подписания соответствующих документов в течение одного месяца с даты такого заключения.

9.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам после оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору допускается не ранее государственной регистрации настоящего Договора и до подписания Передаточного акта. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязаны предоставить новому участнику долевого строительства надлежащее подтверждение полной оплаты Цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в обязательном порядке обязаны 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 путём предоставления оригинала Договора уступки с отметкой о государственной регистрации Договора уступки, а также последствиях несоблюдения положений ч.3. ст. 382 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае неполной оплаты Цены Договора, установленной разделом 4 настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам, при условии письменного согласования ЗАСТРОЙЩИКОМ такой уступки.

Уступка прав требования по настоящему Договору, в т.ч. неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки, без уступки основного обязательства по настоящему Договору (п. 3.1. настоящего Договора) не допускается.

9.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и гарантируют, что на момент подписания настоящего Договора они не лишены и не ограничены в дееспособности, не состоят на учёте в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоят под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находятся в здравом уме и твёрдой памяти, действуют добровольно, понимают содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, последствия нарушения его условий.

9.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА подтверждает и согласны с тем, что размещение на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведённых мест (вне зависимости от фактического наличия или отсутствия отведённых мест) ухудшает внешний вид фасадов Объекта недвижимости, является нарушением условий эксплуатации Объекта недвижимости и прав автора проекта.

9.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что в процессе строительства Объекта недвижимости возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, изменение расположения и выполнения электрических щитков, стояков отопления, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования в Объекте долевого строительства (в том числе изменение решения о наличии/отсутствии каркасов, пилонов указанного оборудования), а также другие изменения, осуществляющиеся путём внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Объекта недвижимости в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ. Стороны пришли к соглашению, что изменения Объекта долевого строительства не являются существенными, если в результате их выполнения площадь Объекта долевого строительства изменится в пределах пяти процентов по отношению к проектной площади.

В случае наличия на плане (Приложение № 1 к настоящему Договору) обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон и дверных проёмов, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего оборудования, их расположение носит условный характер и может быть изменено ЗАСТРОЙЩИКОМ в одностороннем порядке без дополнительного уведомления УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

## **10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

10.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ.

10.2. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе осуществлять перепланировку/переустройство в Объекте долевого строительства до оформления права собственности УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства.

10.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не вправе, без согласования с Застройщиком, вносить изменения в фасад и (или) части фасада Объекта недвижимости, в том числе, менять окна на отличные от тех, что предусмотрены проектной документацией на Объект недвижимости, и (или) устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта недвижимости, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА норм указанного пункта, он уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ штраф – 10 (Десять) % от Цены Договора.

10.4. В части, не оговоренной в настоящем разделе, Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

## **11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)**

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

11.2. 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.

11.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любыми средствами связи, позволяющими достоверно установить Сторону, направившую уведомление).

11.4. С момента наступления форс-мажорных обстоятельств, сроки обязательств по настоящему Договору отодвигаются на время действия таких обстоятельств.

11.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трёх) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий, либо для принятия решения об изменении или расторжении Договора.

## **12. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА**

12.1. Расторжение или изменение настоящего Договора должно быть оформлено Сторонами в письменной форме, путём подписания ими Соглашения о расторжении Договора или Дополнительного соглашения, за исключением случаев, указанных в п. 12.2. настоящего Договора.

12.2. Односторонний отказ Сторон от исполнения настоящего Договора не допускается, за исключением случаев, прямо предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ. При наступлении такого случая настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения, если иной порядок не предусмотрен законом.

12.3. При наступлении оснований для возврата Участнику денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **13. СООБЩЕНИЯ И УВЕДОМЛЕНИЯ**

13.1. Сообщения и уведомления, осуществляемые в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ:

13.1.1. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора, уведомление направляется по почте заказным письмом с описью вложения.

13.1.2. Уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого строительства к передаче направляется ЗАСТРОЙЩИКОМ УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного срока передачи по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА или вручено УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку.

13.2. Стороны обязаны письменно информировать друг друга об изменении своего места нахождения, банковских реквизитов, а также обо всех других произошедших изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

13.3. Стороны будут направлять уведомления друг другу по согласованным адресам. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА направляют уведомления ЗАСТРОЙЩИКУ по адресу для направления корреспонденции.

13.4. Уведомление со стороны ЗАСТРОЙЩИКА, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 13.1.1. – 13.1.2. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, в том числе на сайте ЗАСТРОЙЩИКА в сети Интернет.

#### **14. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

14.1. Обязательства ЗАСТРОЙЩИКА считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

14.2. Обязательства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Передаточного акта.

14.3. Настоящий Договор, дополнительные соглашения к Договору подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и считаются заключёнными с момента регистрации.

14.4. Все расходы по государственной регистрации настоящего Договора, дополнительных соглашений к Договору, права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства, оплачиваются УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, если иное не предусмотрено действующим законодательством РФ.

14.5. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА дают согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных ЗАСТРОЙЩИКУ в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях заключения, государственной регистрации, исполнения настоящего Договора, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, надлежащего управления и эксплуатации Объекта недвижимости, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с целью реализации настоящего Договора, получения информации о новых проектах.

Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Объекта недвижимости, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА согласен с возможной передачей указанных персональных данных третьим лицам, действующим на основе существующих/ будущих соглашений о неразглашении конфиденциальных и персональных данных в связи с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, при этом ЗАСТРОЙЩИК



гарантирует, что персональные данные субъекта персональных данных не будут предоставляться никаким иным третьим лицам для целей, не связанных с настоящим Договором.

14.6. Настоящий Договор заключён в форме одного электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон.

14.7. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – План.
- Приложение № 2 – Описание Объекта долевого строительства

## 15. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### 15.1. ЗАСТРОЙЩИК:

ООО «Специализированный застройщик «ЭСД», Адрес: Россия, 693022, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, г. Южно-Сахалинск, ул. 2-я Красносельская, д. 1/4, офис 7, электронная почта: [info@эсдевелопмент.рф](mailto:info@эсдевелопмент.рф) ИНН 6501314224, КПП 650101001, ОГРН 1216500002289 р/счёт 40702810850340010148 в подразделении: Дальневосточный Банк ПАО Сбербанк г. Хабаровск, к/счёт 30101810600000000608, БИК 040813608..

Адрес для направления корреспонденции: 693022, Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, г. Южно-Сахалинск, ул. 2-я Красносельская, д. 1/4, офис 7

### 15.2. УЧАСТНИКИ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

#### УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ФИО, дата рождения: \_\_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_,  
сведения о документе, удостоверяющем личность: паспорт: \_\_\_\_\_, кем выдан:  
\_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_\_\_\_ г., код подразделения  
\_\_\_\_\_ контактная информация: тел.: \_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства (при  
отсутствии, по месту пребывания): \_\_\_\_\_

## ПОДПИСИ СТОРОН

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

\_\_\_\_\_  
/Сурдин А.И./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

\_\_\_\_\_  
/ \_\_\_\_\_./

Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, ул.  
Больничная, дом № 43 (первый этап  
строительства).

Приложение № 1 к Договору участия в долевом  
строительстве № 0000 от «\_\_» \_\_\_\_\_ г.

**План квартиры**  
**Этаж \_\_, подъезд \_\_, кв. с усл. номером \_\_**

Кухонная мебель, кухонные плиты, кухонная сантехника, иная сантехника, стиральные машины не устанавливаются. На прилагаемом плане указанное выше нанесено условно в целях определения функционального назначения помещений.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА \_\_\_\_\_ /Сурдин А.И./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

### Описание Объекта долевого строительства

1. Межкомнатные перегородки, перегородки ограничивающие санузлы, выполняются на высоту одного блока.
2. Выполняется монтаж стояков холодного водоснабжения с отводами, установкой счётчиков и запорной арматуры, без выполнения разводки для подключения сантехоборудования.
3. Сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки) не устанавливается.
4. Гидроизоляция в санитарных узлах не выполняется.
5. Работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений.
6. Стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения разводки для подключения сантехприборов (унитазов, ванн, моек);
7. Сантехническое оборудование, полотенцесушители не устанавливаются;
8. Система отопления квартир: двухтрубная вертикальная с установкой конвекторов.
9. Предусмотрена механическая система вентиляции из помещений кухни и санитарных узлов. Приток осуществляется через оконные клапаны.
10. Предусмотрена возможность устройства системы кондиционирования с размещением внешних блоков в специально предусмотренных местах.
11. Отделочные работы не выполняются.
12. Штукатурка стен не производится.
13. Выполняется установка входных металлических дверных блоков;
14. Выполняется установка оконных блоков по контуру наружных стен, подоконники не устанавливаются.
15. Выравнивающая бетонная стяжка под устройство чистых полов не выполняется;
16. Встроенная мебель (шкафы, антресоли, подстоля), межкомнатные внутренние дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
17. Чистовые отделочные работы не производятся.
18. Электромонтажные работы выполняются до квартирного щита механизации, внутриквартирная разводка не производится.
19. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.
20. Работы по слаботочным системам производятся до этажного щита, внутриквартирная разводка не производится.

Настоящее описание является ориентировочным и, в части отсутствия обязательных для исполнения в Сахалинской области нормативных требований, может быть изменено (путём исключения отдельных работ и (или) оборудования из пунктов настоящего Приложения и (или) путём дополнения пунктов настоящего Приложения отдельными работами и (или) оборудованием) подрядной организацией и/или Застройщиком без предварительного согласования.

От лица ЗАСТРОЙЩИКА

\_\_\_\_\_  
/Сурдин А.И./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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