

**ДОГОВОР № \_\_/N/П-\_\_/2024**  
**УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

город Краснодар

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АСК 6»**, (далее **ООО «Специализированный застройщик «АСК 6»**), именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, ОГРН 1182375071229, ИНН 2312274561, место нахождения: 350059, Россия, г. Краснодар, ул. Уральская, 75/1, литер Б, офис 31/2, в лице **Ковшик Марины Викторовны**, по доверенности от 23.11.2023 г., зарегистрированной в реестре за № 23/256-н/23-2023-39-958, удостоверенной Скачко В.В., нотариусом Краснодарского нотариального округа, с одной стороны, и

**гр. РФ** \_\_\_\_\_, пол: \_\_\_\_\_, дата рождения: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт гр. РФ: \_\_\_\_\_, выдан: \_\_\_\_\_, дата выдачи: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_-\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, вместе именуемые **Стороны**, а по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**1.1. Земельный участок** - общей площадью **10 071** кв. м., кадастровый номер **23:43:000000:18039**, категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок) гаражей, в том числе многоярусных, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, р-н Прикубанский внутригородской округ, ул. Питерская, принадлежащий Застройщику на праве аренды.

**1.2. Многоуровневая парковка** – нежилое здание, строящееся с привлечением денежных средств Участников по строительному адресу: **Краснодарский край, г. Краснодар, р-н Прикубанский внутригородской округ, ул. Питерская** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства), имеющее следующие характеристики: количество этажей – 7, площадь здания – 27 221,88 кв. м., вместимость – 1 037 машино-мест, материал перекрытий – монолитные железобетонные, сейсмостойкость – 7 баллов. Определение и характеристика Многоуровневой парковки указаны в соответствии с проектной декларацией, действующей на момент заключения настоящего договора.

**1.3. Объект, Объект долевого строительства** – машино-место, приобретаемое исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, и подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоуровневой парковки, создаваемое также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

**1.4. Общие имущество** - помещения в данном нежилом строении, не являющиеся частями нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном строении, в том числе проезды, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном строении оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного строения, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном строении за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный объект, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства строения принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

**1.5. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Многоуровневой парковки на основании полученного Разрешения на строительство.

**2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА**

**2.1.** Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – ФЗ № 214-ФЗ).

**2.2.** Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) Российской Федерации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**2.3.** В соответствии со статьей 3 ФЗ № 214-ФЗ правовым основанием заключения настоящего Договора и привлечения денежных средств Участника являются:

**2.3.1.** Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство № 23-43-19-2022 от 05.10.2022 года, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар, действующее с учетом приложений, приказов о внесении изменений при их наличии.

**2.3.2.** Правоустанавливающие документы на земельный участок:

- Договор аренды земельного участка с правом выкупа от 31.12.2019 года, зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 27.01.2020 года, номер записи о регистрации права № 23:43:0000000:18039-23/001/2020-7.

**2.3.3.** Проектная декларация, размещенная в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com).

**2.4.** Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в пункте 2.3. настоящего Договора.

**2.5.** Привлечение денежных средств Участника по настоящему Договору осуществляется посредством их размещения на счете эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4. ФЗ № 214-ФЗ.

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Многоуровневую парковку и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию передать Участнику по акту приема-передачи расположенный в строении Объект, а Участник обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

**3.2.** В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

<b>Условный номер машино-места</b>	
Этаж	
Проектная общая площадь Объекта, кв.м.	

(далее – «Машино-место», «Объект долевого строительства», «Объект»).

План Объекта согласован Сторонами в Приложении № 1 к настоящему Договору. Технические характеристики Объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com). Участник долевого строительства до подписания настоящего Договора надлежащим образом ознакомился с проектной документацией на строительство Многоуровневой парковки, в том числе предусмотренными проектной документацией характеристиками Объекта долевого строительства, обладает полной и достаточной информацией для заключения Договора. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомился с проектной декларацией в отношении Многоуровневой парковки, размещенной в порядке, предусмотренном ФЗ № 214-ФЗ, в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства и на сайте [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com).

**3.3.** По окончании строительства Объекту будут присвоены постоянный почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ.

**3.4.** Характеристики Объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. договора, являются проектными и подлежат уточнению после окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоуровневой парковки, в составе которого находится Объект. При этом Стороны договорились, что характеристики объекта долевого строительства, указанные в п. 3.2. настоящего Договора, являются проектными и любые площади Объекта будут уточняться по данным технической инвентаризации. Указанные изменения фиксируются Сторонами в акте приема-передачи объекта долевого строительства и отдельными соглашениями к настоящему договору не оформляются.

**3.5.** Право требования на получение машино-места и оформления его в собственность Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной

регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений, кладовых (не являющиеся общей долевой собственностью, определенных по результатам проведенной технической инвентаризации) и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения, кладовые, принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

#### 4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

**4.1.** Цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

**4.1.1.** По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, только после подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору, содержащему условия ее изменению (ст. 5 ч. 2 ФЗ № 214-ФЗ). Такое дополнительное соглашение Сторон заключается в простой письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

**4.2.** Сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Многоуровневой парковки включает сумму денежных средств, направленных на:

- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, прав на земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) Многоуровневой парковки, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий;
- строительство (создание) Многоуровневой парковки в соответствии с проектной документацией и (или) возмещение затрат на его строительство (создание);
- строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Многоуровневой парковки к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Многоуровневой парковки к сетям инженерно-технического обеспечения;
- возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории.
- возмещение затрат застройщика в соответствии со сметой расходов.
- возмещение затрат на изготовление кадастрового и технического паспортов на Многоуровневую парковку.

**4.3.** Полученная по окончании строительства экономия остается в распоряжении Застройщика и является его вознаграждением за услуги Застройщика. Экономия определяется Застройщиком по факту передачи Объекта Участнику по Передаточному акту как разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта, указанными в п. 4.2. Договора.

В случае, если общая площадь машино-места по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, пересчет Цены Договора, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, доплата или возврат полученных от Участника долевого строительства средств не производится.

**4.4.** Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника (Депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ № 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

**Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-57-03.

**Депонент:** гражданин РФ (ФИО Участника).

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «АСК 6».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_ копеек.

**Счет эскроу №** \_\_\_\_\_.

**Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:** в порядке, предусмотренном пунктом 4.5. настоящего Договора, но не ранее даты открытия счета эскроу и государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

**Срок действия счета эскроу:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Многоуровневой парковки в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

**Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.**

Внесенные Участником на счет эскроу денежные средства после завершения строительства Многоуровневой парковки и передачи Бенефициаром в ПАО Сбербанк Разрешения на ввод Многоуровневой парковки в эксплуатацию, направляются Эскроу-агентом на счет Бенефициара (Застройщика) № 40702810730000076391, открытый в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк.

**Расходы и комиссии Эскроу-агента по договору счета эскроу оплачивает Участник (Депонент).**

**4.5.** Цена Договора, указанная в пункте 4.1. Договора, уплачивается Участником путем единовременного внесения платежа не позднее 5 (пяти) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию.

Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

**4.6.** Стороны согласовали, что моментом исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора признается момент поступления денежных средств в размере, указанном в пункте 4.1. Договора, на счет-эскроу, открытый в соответствии с пунктом 4.4. настоящего Договора.

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

**5.1.** Застройщик обязан ввести Многоуровневую парковку в эксплуатацию в **4-ом квартале 2024 года** и передать Участнику долевого строительства Объект по акту приема-передачи не позднее **6 (шести) календарных месяцев** с момента получения разрешения на ввод Многоуровневой парковки в эксплуатацию.

**5.2.** Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником осуществляется по передаточному акту (далее – «Акт приема-передачи»), подписываемому обеими Сторонами. При этом в Акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная организацией технической инвентаризации (БТИ) и/или кадастровым инженером, соответствующим требованиям законодательства о кадастровой деятельности, и указанная в техническом паспорте (техническом плане) без учета площади лоджий, балконов и террас. Стороны согласовали, что Объект считается переданным Застройщиком и принятым Участником с даты подписанного Сторонами Акта приема-передачи, либо с даты указанной Застройщиком в уведомлении об односторонней передаче Объекта, либо подписания Сторонами иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям ФЗ № 214-ФЗ.

**5.3.** Застройщик на основании статьи 359 Гражданского кодекса РФ вправе удерживать Объект и не передавать Участнику его по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, в том числе в случае ее изменения в соответствии с пунктом 4.6. настоящего Договора. При этом Застройщик не будет считаться нарушившим срок передачи Объекта, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора. Если оплата задолженности произведена Участником после истечения установленного разделом 5 срока передачи Объекта, Застройщик обязан передать Квартиру в срок не позднее 10 (десяти) календарных дней с момента оплаты Участником задолженности по Договору.

**5.4.** Застройщик уведомляет Участника не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней, о завершении строительства Многоуровневой парковки и о готовности Объекта к передаче, а также о необходимости принятия Участником по Акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в пункте 11.3 настоящего Договора либо вручается Участнику лично под расписку. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник. Застройщик вправе дополнительно уведомить Участника о завершении строительства Многоуровневой парковки и готовности Объекта к передаче путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора.

**5.5.** Участник обязуется в течение 7 (семи) календарных дней с даты, установленной в уведомлении Застройщика о завершении строительства Многоуровневой парковки, направленном в соответствии с пунктом 5.4. настоящего Договора, приступить к приемке Объекта и подписать Акт приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник обязуется в течение предусмотренного настоящим пунктом срока представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи.

**5.6.** При принятии Объекта Участник обязан заявить обо всех его видимых недостатках, которые могут быть установлены при обычном способе приемки (явные недостатки). Участник лишается права ссылаться в

дальнейшем на видимые (явные) недостатки, которые могли быть выявлены, но не были выявлены им при приемке (осмотре) Объекта и/или не были зафиксированы в подписанном Сторонами Акте о выявленных недостатках (дефектном акте), за исключением скрытых дефектов. Требование об устранении недостатков Объекта долевого строительства должно быть составлено в письменном виде, подписано Участником долевого строительства лично (либо его представителем, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности).

После устранения выявленных недостатков Участник обязан принять Объект по Акту приема-передачи в течение 7 (семи) календарных дней с даты получения Участником сообщения об устранении выявленных недостатков. Сообщение об устранении недостатков (дефектов) и о готовности Объекта к повторной передаче может быть направлено Участнику одним из способов: по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Участника, указанному в пункте 11.3 настоящего Договора либо вручено Участнику лично под расписку, путем направления уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора. В случае направления указанного уведомления на адрес электронной почты и/или SMS-сообщения на номер телефона, указанные в пункте 11.3. настоящего Договора, такое уведомление считается доставленным в день его направления.

**5.7.** При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в пункте 5.6. настоящего Договора) Застройщик по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня истечения срока, предусмотренного пунктом 5.5. настоящего Договора или пунктом 5.6. Договора в случаях выявления Участником недостатков при приемке Объекта, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта. Риск случайной гибели Объекта, обязанности по оплате коммунальных расходов на содержание Объекта и общедомового имущества, признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт приема-передачи составляется в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления о завершении строительства Многоуровневой парковки и о готовности Объекта к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо с указанным уведомлением возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному Участником почтовому адресу.

**5.8.** Застройщик считается не нарушившим срок передачи Объекта, если Участнику направлено уведомление о готовности Объекта к передаче и необходимости его принятия (в том числе посредством смс-оповещения и телефонограммы), но Участник не явился для приемки в установленный срок, а также в случае возврата оператором почтовой связи уведомления в связи с отказом Участника принять его, либо по причине истечения срока хранения уведомления, или в связи с отсутствием Участника по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре.

**5.9.** В случае возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5.7. настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Многоуровневой парковки соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с даты истечения семидневного срока, предназначенного для подписания Участником Акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в течение 3(трех) рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

**5.10.** В случае если строительство (создание) Многоуровневой парковки не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и направить в адрес Застройщика письменный ответ (заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо передать Застройщику под расписку). В случае неполучения ответа на направленную информацию от Участника долевого строительства в установленный срок, либо если 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 адресу, или в связи с истечением срока хранения, Стороны Договора установили, что согласие на предложение Застройщика со стороны Участника долевого строительства получено.

**5.11.** Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, соответствующем проектной документации, требованиям технических, градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, с учетом обычных в строительстве погрешностей и/или отклонений (в том числе влекущих допустимое изменение площади Объекта). При этом допускаются без согласования с Участником долевого строительства и иные отступления от проектной документации, если они не ухудшают качества Объекта долевого строительства по сравнению с проектной документацией.

**5.12.** С момента подписания Акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

**5.13.** Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

**5.14.** Стороны договорились о том, что наличие несущественных дефектов Объекта и/или общего имущества Многоуровневой парковки не является основанием для отказа Участника от приемки Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи. Существенным дефектом Объекта Стороны договорились считать его непригодность для целей, установленных настоящим Договором, в целом, а также частью 2 статьи 7 ФЗ 214-ФЗ.

**5.15.** Существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства, Стороны принимают непригодность объекта долевого строительства для целей его назначения в целом.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Стороны признают, что разрешение на ввод в эксплуатацию Многоуровневой парковки, полученное Застройщиком в установленном действующим законодательством РФ порядке, является подтверждением надлежащего качества Многоуровневой парковки и/или Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, проектной документации, требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям.

**6.2.** Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

**6.3.** Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Многоуровневой парковки в эксплуатацию. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Участником о недостатках.

**6.4.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет 3 (три) года со дня подписания первого Акта приема-передачи.

Гарантийный срок на материалы, оборудование и комплектующие, использованные для строительства Объекта, соответствует гарантийному сроку, установленному их изготовителями.

**6.5.** Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Многоуровневой парковки в целом.

**6.6.** Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами.

**6.7.** При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

## **7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **7.1. Права и Обязанности Участника:**

**7.1.1.** Оплатить Застройщику Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.6. Договора.

**7.1.2.** Участник вправе назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

**7.1.3.** С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоуровневой парковки принять Объект путем подписания Акта приема-передачи.

**7.1.4.** Участник с момента подписания Акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Объекта в соответствии с действующим законодательством РФ.

Для этих целей Участник обязуется заключить договор на эксплуатацию и коммунальное обслуживание с выбранной Застройщиком организацией, открыть для этого лицевой счет в эксплуатирующей организации.

**7.1.5.** Стороны договорились, что Участник соглашается с подбором Застройщиком формы управления Машино-местом и эксплуатирующей организации для приемки и эксплуатации Объекта. Участник выражает согласие на заключение в будущем договора на управление и эксплуатацию дома с организацией, предложенной Застройщиком.

**7.1.6.** Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с п. 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.1.7.** Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ. Участник обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке права и направить в его адрес копию соглашения (договора) об уступке прав требования по Договору в течение 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации указанного соглашения (договора) об уступке.

**7.1.8.** Участник обязуется самостоятельно нести расходы по оплате:

- государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора участия в долевом строительстве и регистрацию права собственности на Объект в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним,

- иные платежи, которые могут быть необходимы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления Объекта в собственность Участника.

**7.1.9.** По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

## **7.2. Права и обязанности Застройщика:**

**7.2.1.** За счет целевых инвестиций Участника обеспечить строительство Многоуровневой парковки.

**7.2.2.** Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Многоуровневой парковки.

**7.2.3.** Передать Участнику Объект по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

**7.2.4.** Застройщик до подписания Акта приема-передачи обязуется оформить техническую документацию на Многоуровневую парковку.

**7.2.5.** Застройщик обязан направить письменное уведомление о завершении строительства и готовности к передаче Объекта долевого строительства по реквизитам Участника, указанным в п. 11.3. настоящего Договора.

**7.2.6.** Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без письменного согласования с Участником, принимать решение об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, в том числе требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

**7.2.7.** На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Многоуровневой парковки, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

**7.2.8.** Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

**7.2.9.** Застройщик вправе проводить замену материалов и оборудования, определенных в проектной декларации и/или проектной документации на строительство Многоуровневой парковки, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, если такая замена вызвана, в том числе изменением модельного ряда компании, производящей такие материалы и/или оборудование, невозможностью производителя (поставщика) поставить в срок, и/или в случае фактической невозможности их установки, обусловленной параметрами помещений, входящих в Объект долевого строительства, при этом применяемые взамен материалы и/или оборудование не должны приводить к ухудшению качества Объекта и его технических характеристик.

**7.2.10.** В случае неприятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта в срок, установленный настоящим Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

**7.3.** Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

**7.4.** Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства в соответствии со статьей 11.2 Земельного Кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование из земельного участка, указанного в пункте 1.1 настоящего договора (при разделе, объединении, перераспределении или выделе) земельных участков с характеристиками, указанными в кадастровой документации на вновь образованные земельные участки.

Для чего Участник долевого строительства настоящим дает письменное согласие Застройщику на проведение кадастровых работ (межевание) земельного участка, указанного в пункте 1.1. настоящего Договора, снятие его с кадастрового учета и постановку на кадастровый учет вновь образованного(ых) земельного участка(ов) с измененными характеристиками.

7.4.1. Подписывая настоящий договор, Участник дает свое согласие Застройщику без дополнительного согласования, отчуждать земельный участок в порядке, предусмотренном пунктом 7.7. настоящего Договора, при условии, что приобретатель принимает все права и обязанности застройщика в том же объеме и на тех же условиях, которые будут существовать к моменту перехода права.

7.5. Участник не имеет право требовать предоставления ему Застройщиком Объекта до полной оплаты Цены Договора, в том числе согласно пункту 4.6. настоящего Договора.

7.6. Участник уведомлен, что технический паспорт (план) на Объект долевого строительства не составляется и не предоставляется Застройщиком.

7.7. Участник уведомлен, что подписывая настоящий договор участия в долевом строительстве, дает свое согласие Застройщику на перевод долга другому лицу в соответствии с пунктом 2 статьи 391 Гражданского кодекса РФ при переходе к нему права собственности на земельный участок при условии соблюдения требований, предусмотренных пунктом 7.4.1. настоящего Договора Стороны установили, что при переводе долга другому лицу, обязательства Застройщика по настоящему договору участия в долевом строительстве прекращаются в полном объеме. Перевод долга другому лицу считается состоявшимся в момент получения Кредитором (Участником долевого строительства по настоящему договору участия в долевом строительстве) уведомления о переводе долга (статья 391 Гражданского кодекса РФ).

7.8. Наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи и другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоуровневой парковки, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, не следуют судьбе основной вещи, в связи с чем Участник дает согласие на передачу указанных сетей в собственность специализированных сетевых организаций в целях обеспечения их надлежащей эксплуатации.

7.9. Руководствуясь положениями части 2, 4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ Стороны договорились о следующем:

С момента заключения настоящего Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, самостоятельное посещение Участником Объекта – запрещено.

Посещение Объекта Участником должно осуществляться исключительно в сопровождении представителя Застройщика и при полном соблюдении техники безопасности и пожарной безопасности на строительном объекте.

В случае нарушения Участником положений настоящего пункта договора, все риски и негативные последствия, в том числе несчастные случаи, которые могут произойти с Участником и/или сопровождающими его лицами, при самовольном несанкционированном проникновении на Объект, являются зоной ответственности и виной Участника долевого строительства.

При нарушении Участником настоящих условий о запрещении самостоятельного посещения строительной площадки Многоуровневой парковки, Застройщик имеет право потребовать с Участника оплаты штрафа в размере 50 000,00 (пятьдесят тысяч) рублей за каждый выявленный случай, который фиксируется актом о выявленном факте нарушения, составленном с участием лица, осуществляющего строительный контроль при строительстве Многоуровневой парковки.

7.10. Стороны согласовали, что в процессе строительства Многоуровневой парковки возможны изменения параметров Машино-мест. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены настоящего договора.

7.11. Стороны пришли к обоюдному соглашению, что дополнительно к условиям, изложенным пунктами 5.14, 5.15, 7.10 настоящего Договора, не являются существенными изменениями проектной документации строящегося Многоуровневой парковки и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования/уведомления Участника долевого строительства изменения в Многоуровневой парковке и/или Объекте, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, и/или изменения, проводимые без такого согласования, если такое согласование не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в части замены неотопливаемых помещений другими (лоджий, балконов, веранд, террас, тамбуров, холодных кладовых) и/или влекущих допустимое изменение площади Объекта.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.



**8.2.** За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Акта приема-передачи Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

**8.3.** Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный настоящим Договором срок в виду невнесения Участником к установленному сроку передачи Объекта Цены договора в полном объеме, в том числе в случае, предусмотренном в пункте 4.6. настоящего Договора.

**8.4.** Застройщик не несет установленной действующим законодательством РФ ответственности за нарушение сроков передачи Объекта Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан в установленный законом и настоящим Договором срок вследствие нарушения Участником сроков приемки, установленных разделом 5 настоящего Договора и/или уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Объекта.

**8.5.** Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов). При наступлении указанных обстоятельств, Сторона, для которой произошло наступление указанных событий, должна в разумный срок уведомить другую Сторону. При отсутствии извещения в указанный срок не уведомившая Сторона, обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

## **9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

**9.1.** Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. Срок рассмотрения претензии и предоставления письменного ответа составляет 30 (тридцать) рабочих дней с момента получения одной из Сторон письменной претензии другой Стороны.

**9.2.** Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны вправе передать спор на рассмотрение в судебном порядке. При этом Стороны пришли к обоюдному соглашению о том, что в случае разрешения споров по настоящему договору в судебном порядке, все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора и/или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, передаются Сторонами на рассмотрение в суд по месту нахождения Застройщика.

**9.3.** Учитывая достигнутую договоренность, Участник подтверждает, что данное условие не ограничивает право Участника на обращение в суд по правилам договорной (территориальной) подсудности, согласованной в индивидуальном порядке Сторонами при подписании (заключении) настоящего договора.

## **10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**10.1.** Настоящий Договор и дополнительные соглашения к нему подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, вступают в силу с момента регистрации и действуют до момента подписания Акта приема-передачи Объекта в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

**10.2.** Расторжение настоящего Договора в результате отказа Участника или Застройщика от исполнения настоящего Договора в одностороннем порядке допускается только в случаях, предусмотренных статьей 9, частью 7 статьи 15.4, частью 11 статьи 15.5. ФЗ № 214-ФЗ.

В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным требованиям к Застройщику, установленные ФЗ № 214-ФЗ, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

**10.3.** В случае одностороннего отказа Участника от исполнения настоящего договора, по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, Участник обязан в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора (направления Застройщику уведомления об одностороннем расторжении договора) или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1. статьи 9 ФЗ 214-ФЗ, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора, обязан подать необходимый пакет документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. В случае несоблюдения Участником сроков подачи документов на государственную регистрацию одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1 % от цены Договора за каждый день такой просрочки.

**10.4.** Во всех иных случаях, прямо не предусмотренных действующим законодательством РФ, расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению Сторон, при этом условия расторжения согласовываются Сторонами при подписании соглашения о расторжении Договора.

**10.5.** При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства 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 долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

**11.2.** Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, в том числе в случае изменения почтового адреса и контактного телефона, Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: [www.ask-yug.com](http://www.ask-yug.com) и [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф). Участник будет считаться надлежаще уведомившим Застройщика с даты получения последним соответствующего письменного уведомления.

**11.3.** Иные уведомления по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телефонограммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в разделе 12 Договора, а в отношении Участника по следующему почтовому адресу: \_\_\_\_\_; **контактный телефон:** \_\_\_\_\_; **e-mail:** \_\_\_\_\_. Стороны определили, что направление Застройщиком смс-сообщения является, наряду с заказным письмом и телефонограммой, надлежащим сообщением (уведомлением) Участника.

**11.4.** Участник настоящим подтверждает, что ему известны риски, связанные с неполучением корреспонденции по адресу, указанному им в пункте 11.3. настоящего Договора (по причине отсутствия по месту регистрации; либо по иным причинам, независящим от Застройщика), в любом случае, при направлении Застройщиком уведомления Участнику, последний считается уведомленным надлежащим образом вне зависимости от получения им уведомления (подтверждением направления служит список внутренних почтовых отправок с оттиском КППШ ОПС места приемки с указанием даты и города отправки).

**11.5.** Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

**11.6.** Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации 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» и другими законодательными актами Российской Федерации.

**11.7.** Участник дает согласие на обработку и использование Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных пунктом 3 статьи 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях подготовки, заключения, исполнения настоящего Договора, включая согласие в том числе на получение смс-сообщений, уведомлений по электронной почте, телефонных звонков и других способов информирования Участника с целью исполнения настоящего Договора.

**11.8.** Настоящим стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют 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(ются) указанные(ое) государства(о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

**11.9.** Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

**11.10.** Приложения к настоящему Договору:

- Приложение № 1 – План Объекта.

## **12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**

**Участник:**

**ООО «Специализированный  
застройщик «АСК 6»**

350059, Россия, Краснодарский край,  
г. Краснодар, ул. Уральская, 75/1, литер Б,  
офис 31/2

ОГРН 1182375071229

ИНН 2312274561 КПП 231201001

Р/сч 40702810730000076391

Краснодарское отделение № 8619

ПАО Сбербанк

К/сч 30101810100000000602

БИК 040349602

**Представитель по доверенности**

**Ковшик Марина Викторовна**

\_\_\_\_\_ **М.В. Ковшик**

\_\_\_\_\_

**ПЛАН ОБЪЕКТА НА ЭТАЖЕ**

**Застройщик:**  
ООО «Специализированный  
застройщик «АСК 6»  
Представитель по доверенности  
Ковшик Марина Викторовна

\_\_\_\_\_ **М.В. Ковшик**

**Участник:**

\_\_\_\_\_