

ДОГОВОР № \_\_\_\_  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Южно-Сахалинск

" "

2024 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СахалинДом»**, ИНН 6500012823, ОГРН 1236500005444, в лице генерального директора **Ок Евгения Сесоновича**, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем "**Застройщик**", с одной стороны,

**ФИО**, дата рождения, паспорт \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года, код подразделения \_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "**Участник долевого строительства**", с другой стороны,

вместе именуемые "**Стороны**", заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) \_\_\_\_ этажный жилой дом, находящийся по адресу: Сахалинская область, город Южно-Сахалинск, в границах улиц: пр. Мира, ул. Больничная, ул. Комсомольская, ул. Авиационная, I этап строительства (корпус 1), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию \_\_ этажного дома (далее по тексту – жилой дом) передать Участнику долевого строительства квартиру в данном доме, именуемую в дальнейшем "Объект долевого строительства", а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

1.2. Квартира – объект долевого строительства, то есть жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Основные характеристики Квартиры и жилого Дома изложены в п. 1.7 настоящего Договора.

1.3. Правом на оформление Квартиры в собственность Участник долевого строительства наделяется после выполнения обязательств по финансированию в полном объеме, завершения строительства жилого дома, получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, подписания передаточного акта Квартиры. Обязательства и все расходы, а также ответственность по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – «Росреестр») принимает на себя Участник долевого строительства.

1.4. Квартира передается Участнику долевого строительства согласно характеристикам, указанным в п. 1.7 настоящего Договора

1.5. Строительство жилого дома производится на земельном участке:

- Кадастровый номер 65:01:0502001:814, площадь 7036+/- 11.76 кв.м, расположен: г. Южно-Сахалинск, пр. Мира, договор купли-продажи земельного участка №1-11 от 23.11.2021г., решение о №1 единственного участника ООО Специализированный застройщик «СахалинДом» от 10.10.2023, в соответствии с проектной документацией № 2-ЮС-2020-ПР1-АР1, разрешением на строительство № 65-64701000-07922-2022, выданным Департаментом архитектуры и градостроительства города Южно-Сахалинска 17.06.2022г. сроком действия до "30" июня 2025 г.

1.6. Плановый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома – июль 2025 года.

1.7. Характеристика Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства:

<b>Основные характеристики дома</b>	
Вид объекта недвижимости	Здание
Назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	2,7,10,11,16,20
Общая площадь	32 565 кв.м.
Материал наружных стен	Монолитный железобетон
Материал поэтажных перекрытий	Монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В – высокий
Класс сейсмостойкости	8 баллов

<b>Основные характеристики квартиры</b>	
Назначение	Жилое помещение
Этаж	
Строительный номер	
Общая площадь жилого помещения	кв.м.
Количество комнат	
Лоджия/балкон	лоджия

1.8. Проектная площадь Объекта долевого строительства, указанная в настоящем договоре может не совпадать с фактической, определяемой при проведении технической инвентаризации по завершению строительства жилого дома.

## **2. Порядок исполнения договора**

2.1. Срок передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства – до 15.08.2025 года.

2.2. Передача Квартиры осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Застройщик имеет право досрочно исполнить обязательство по передаче Квартиры Участнику долевого строительства, при этом Участник долевого строительства не вправе отказаться от досрочной приемки квартиры в порядке, установленном настоящим договором.

2.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства по передаточному акту несет Застройщик.

2.4. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям действующего законодательства Российской Федерации, и отказаться от подписания передаточного акта до устранения указанных несоответствий только в том случае, если такие несоответствия делают невозможной эксплуатацию жилого помещения и не могут быть устранены Застройщиком в разумные сроки.

## **3. Цена договора, сроки и порядок уплаты.**

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства (создания) Объекта долевого строительства.

3.2. Цена договора определяется как произведение размера общей площади Объекта долевого строительства, указанной в рабочем проекте жилого дома, на стоимость 1 кв.м общей площади Объекта долевого строительства (площадь балкона(лоджии) рассчитывается с коэффициентом 0,5) и составляет на момент заключения настоящего

договора \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек), НДС не облагается (пп.22, 23, 23.1 п.3 статьи 149 налогового кодекса РФ).

3.3. Цена договора подлежит корректировке после окончания строительства в зависимости от соответствия общей площади Объекта долевого строительства и его фактической площади, определяемой при проведении технической инвентаризации жилого дома. Если в результате проведения технической инвентаризации жилого дома будет установлено увеличение или уменьшение общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м. по отношению к площади, указанной в рабочем проекте жилого дома, то производится перерасчет цены договора, на основании которого Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней производят окончательный денежный расчет по Объекту долевого строительства с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления (посредством телефонограммы, либо почтовым отправлением) от Застройщика, но не позднее даты подписания акта приема-передачи квартиры произвести окончательный расчет, исходя из фактически полученной общей площади квартиры и договорной стоимости квадратного метра.

Если в результате окончательного определения общей площади квартиры, по результатам обмеров производимых кадастровым инженером при подготовки технического плана квартиры (многоквартирного дома), указанная площадь окажется больше по сравнению с площадью, указанной в п. 1.7. настоящего договора, более чем на 1 кв. м., Участник долевого строительства производит доплату, исходя из стоимости одного кв. метра.

Если в результате окончательного определения общей площади квартиры, по результатам обмеров производимых кадастровым инженером при подготовки технического плана квартиры (многоквартирного дома), указанная площадь окажется меньше по сравнению с площадью, указанной в п. 1.7. настоящего договора, более чем на 1 кв. м., Застройщик возвращает Участнику долевого строительства стоимость излишне оплаченных метров, исходя из стоимости одного кв. метра.

3.4. Указанная в пункте 3.2. настоящего договора сумма денежных средств включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающей территории, стоимость природоохранных и иных необходимых работ, предусмотренных проектной документацией и разрешением на строительство, а также денежные средства на оплату услуг Застройщика. В цену договора не входит стоимость автостоянки либо машино-мест, нежилых помещений.

3.5. Сумму в размере \_\_\_\_\_,00 ( **рублей 00 копеек**) Участник долевого строительства обязуется оплатить за счет собственных средств в 5-дневный срок с момента регистрации договора участия в долевом строительстве.

Сумму в размере \_\_\_\_\_,00 ( **рублей 00 копеек**) Участник долевого строительства обязуется оплатить Застройщику в 5- дневный срок с момента регистрации договора участия в долевом строительстве за счет заемных средств, предоставленных в соответствии с кредитным договором № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_2024г., заключенному между Участником долевого строительства и Банком \_\_\_\_\_, в городе Южно-Сахалинске на срок \_\_\_\_\_ месяцев.

3.6. С момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и ипотеки в силу закона в ЕГРП, Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998 г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) в силу закона Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

Права требования Участника долевого строительства, на Объект долевого

строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка.

Расчеты по настоящему Договору производятся с использованием номинального счета

3.7. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Титульный заемщик: (ФИО участника долевого строительства)

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СахалинДом»**

Депонированная сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек

**Срок внесения Депонентом Депонированной суммы на счет эскроу:**  
до «\_\_» \_\_\_\_\_ г. в порядке, предусмотренном п.3.5. настоящего Договора участия в долевом строительстве.

Срок условного депонирования денежных средств: **до июля 2025 г., но не более 6 (шести) месяцев** после срока ввода в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

**Основания перечисления Застройщику депонированной суммы:**

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного жилого дома.

3.8. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

3.9. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на счете эскроу, не начисляются. Вознаграждение уполномоченному банку, являющемуся эскроу-агентом по счету эскроу, не выплачивается.

#### 4. Права и обязанности Сторон

#### 4.1. Застройщик обязуется:

- своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом;
- предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства;
- осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством строительно-монтажных работ, выполняемых подрядными организациями;
- получить в установленном порядке разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию;
- передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в следующей степени готовности:

- а. межквартирные стены, межкомнатные перегородки – монолитный железобетон (не штукатурится);
- б. внутренние перегородки (санузлы) выполнены из гипсоволокнистых листов ГВЛ на металлическом каркасе с заполнением из звукоизоляционных минераловатных плит по комплексной системе КНАУФ, со стороны помещений с повышенной влажностью – листы ГВЛВ, газоблок;
- в. полы – цементно-песчаная стяжка, полы в санузлах – железобетонные без стяжки;
- д. окна – установлены, материал ПВХ, двойной стеклопакет; подоконная доска не устанавливается, оконные откосы не штукатурятся;
- е. балконы – остекление согласно проекту;
- ж. входная дверь - установлена;
- з. холодное и горячее водоснабжение – монтаж стояков с отводами без выполнения трубных разводов для подключения смесителей на кухонной мойке, умывальников и ванн, смывных бачков унитазов;
- и. сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, кухонные мойки и т.п.) – не устанавливаются и не поставляются;
- к. канализация – стояки канализации выполняются с установкой необходимых фасонных частей с поэтажными заглушками без выполнения трубных разводов для подключения сантехнических приборов (унитазов, ванн, раковин, кухонных моек);
- л. система отопления – радиаторы согласно проекту;
- м. электропроводка на 220V, электрический счетчик – согласно проекту;

– подготовить необходимые документы для государственной регистрации настоящего договора в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области.

– передать разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома или надлежаще заверенную копию этого разрешения в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области, для государственной регистрации прав собственности Участников долевого строительства на Объекты долевого строительства.

#### 4.2. Застройщик вправе:

– привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства жилого дома только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования проектной декларации и государственной регистрации права собственности на земельный участок, предназначенный для строительства (создания) жилого дома;

– в случае систематического нарушения сроков внесения платежей Участником долевого строительства в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор.

#### 4.3. Участник долевого строительства обязуется:

- своевременно в счет участия в долевом строительстве уплатить денежные средства и произвести иные денежные расчеты в соответствии с условиями настоящего договора;
- после получения от Застройщика соответствующего письменного уведомления прибыть для принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения уведомления;
- принять Объект долевого строительства по передаточному акту;
- не осуществлять уступку прав требования по настоящему договору без предварительного письменного согласия Застройщика;
- не осуществлять самовольно перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства без разрешения и проектной документации, выданных и утвержденных компетентными органами. Под устройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик объекта капитального строительства (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка решеток, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания договора осведомлен об обязанности не устанавливать бытовые и другие устройства (кондиционеры, их выносные блоки, антенны телеприема, любое другое оборудование) на фасаде дома, не производить своими или привлеченными силами любые работы по монтажу-демонтажу и/или другому изменению конструкций, составных элементов фасада дома, а также не выполнять технологические отверстия в несущих и ненесущих конструкциях, закрытых конструкциями и элементами фасада дома. Участник долевого строительства имеет право производить установку вышеупомянутых конструкций/устройств только в местах, определенных проектной документацией, в строгом соответствии с разрешительной документацией выданной компетентными органами и рекомендациями организации, осуществляющей управление эксплуатацией дома.

Ответственность, в том числе перед третьими лицами и Застройщиком, за такие действия лежит полностью на Участнике долевого строительства.

- заключить в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ, договор с управляющей компанией либо непосредственно с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности по обслуживанию жилого дома, и вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги со дня приемки Объекта долевого строительства по передаточному акту;

- оплатить расходы по государственной регистрации настоящего договора, изменений и дополнений к настоящему договору;

- исполнять иные обязанности, возлагаемые на участника долевого строительства законодательством РФ и настоящим договором.

#### 4.4. Участник долевого строительства вправе:

- Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Квартиру после подписания Застройщиком и им самим передаточного акта.

- Потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства, в случае отступления Застройщиком от условий договора и требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов при создании Объекта долевого строительства.

- Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Квартиры и подписания Передаточного акта только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемой Квартире, связанные с существенными недостатками, которые

делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого Дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как жилого Дома, так и Квартиры, и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Квартиры каких-либо существенных недостатков.

Отказ Участника от принятия объекта долевого строительства и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными Участником несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод в эксплуатацию жилого Дома и получения Участником Уведомления от Застройщика о готовности Квартиры к передаче согласно п. 4.3. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника от принятия Квартиры и подписания Передаточного Акта.

В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Квартиры не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Квартиры и подписания Передаточного Акта в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств в соответствии с условиями настоящего Договора.

– расторгнуть договор в судебном порядке в случае:

а. прекращения или приостановления строительства (создания) жилого дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

б. существенного изменения проектной документации жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера Объекта долевого строительства.

4.5. Стороны обязуются:

- Подать заявления о государственной регистрации настоящего договора, а также подписанных сторонами изменений и дополнений к нему.

- Явиться в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области для государственной регистрации настоящего договора.

4.6. Застройщик гарантирует, что Квартира свободна от прав третьих лиц, не заложена и не состоит под арестом.

4.7. Застройщик вправе исполнить свою обязанность по передаче Квартиры ранее срока, обозначенного в п. 2.1. настоящего Договора.

4.8. Участник долевого строительства подтверждает, что ему известно и он согласен, что:

- обособленные нежилые помещения в подвале многоквартирного дома,
- обособленные нежилые помещения в техническом этаже многоквартирного дома,
- часть кровли многоквартирного дома, на которой не располагается оборудование и инженерные системы,

не входят в состав общего имущества многоквартирного дома и не являются общей долевой собственностью.

4.9. Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства тем самым:

- уведомлен и согласен, что дом, в котором находится Квартира, и сам объект капитального строительства может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь дома может быть уменьшена или увеличена, материалы окон, дверей, сантехнического или иного оборудования, форма, вид и размер оконных и балконных проемов могут быть изменены по результатам изменений проектной документации, получившей положительное заключение экспертизы, что не считается недостатками. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Квартиры, не считаются недостатками;

- согласен на передачу Квартиры в отсутствие выполненного благоустройства прилегающей территории многоквартирного дома, если Квартира передаётся в зимний период. Согласен на приемку Квартиры в случае получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома посекционно.

## **5. Ответственность Сторон**

5.1. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока принятия Квартиры Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены по Договору за каждый день просрочки.

5.4. В случае выявления факта самовольного посещения Участником долевого строительства Жилого Дома (строительная площадка) без письменного согласования Застройщиком в любых целях, в том числе для произведения фотографий и видеозаписи, Застройщик вправе в судебном порядке расторгнуть настоящий договор, а Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.

5.5. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора.

5.6. Под обстоятельствами непреодолимой силы стороны понимают пожары, стихийные бедствия природного и техногенного характера, забастовки, военные действия, издание законодательных и нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора.

## **6. Передача Объекта долевого строительства**

6.5. Передача Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту.

6.6. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно.

6.7. Застройщик не менее чем за 5 (пять) рабочих дней до наступления срока



передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

6.8. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение 5 (пяти) дней со дня получения указанного сообщения. При уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный п. 2.1 настоящего договора срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства;

6.9. В случае выявления недостатков в Объекте долевого строительства при его передаче Участник долевого строительства и Застройщик составляют акт, в котором указываются выявленные недостатки. Застройщик обязан безвозмездно устранить данные недостатки в течение 2 месяцев.

6.10. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

6.11. В соответствии со статьей 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации. Для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства в течение 7 дней с момента подписания передаточного акта предъявляет в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области свой экземпляр договора, передаточного акта, иные необходимые документы.

## **7. Гарантийный срок на Объект долевого строительства**

7.5. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять лет). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства и принятие его Участником долевого строительства.

7.6. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование (сети тепло-, электро-, водоснабжения, водоотведения), входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три года). На сантехническое оборудование и электроприборы – гарантированный срок, установленный изготовителем, но не менее 2 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

7.7. Гарантийный срок на окна (оконные блоки) и двери (дверные блоки), входящие в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 2 (Два года). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта Объекта долевого строительства.

7.8. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии его выявления в течение гарантийного срока.

7.9. Гарантийные обязательства Застройщика прекращаются в случаях:

- проведения Участником долевого строительства работ по изменению наружных стен, а также панелей перекрытия Объекта долевого строительства, балкона (лоджии), изменения проектных решений водопровода, канализации, вентиляции, теплоснабжения,

электроснабжения;

- проведения Участником долевого строительства переустройств, перепланировок или ремонта Объекта долевого строительства, не соответствующих техническим регламентам, проектной документации и градостроительных регламентов, строительным нормам и правилам;

- ненадлежащего обслуживания и эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе инженерных систем, коммуникаций и оборудования.

## **8. Исполнение обязательств по настоящему договору**

8.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

8.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

## **9. Порядок изменения и расторжения настоящего договора**

9.1. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

9.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

## **10. Прочие условия**

10.1. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются в порядке ст. ст. 13 - 15 Закона об участии в долевом строительстве.

10.2. Споры, возникающие в связи с настоящим договором и неурегулированные сторонами в досудебном порядке, подлежат рассмотрению в Южно-Сахалинском городском суде Сахалинской области.

10.3. Участник долевого строительства при подписании настоящего договора ознакомлен с проектной декларацией.

10.4. Стороны обязуются в письменной форме незамедлительно уведомить друг друга об изменении своих реквизитов (адресных и паспортных данных, расчетных и лицевых счетах, номерах телефонов).

10.5. Исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору обеспечивается обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд долевого строительства в отношении многоквартирных домов.

## **11. Срок действия настоящего договора. Заключительные положения**

11.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

11.2. Все приложения, дополнения и изменения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью и считаются действительными, если они составлены в письменной форме и подписаны полномочными представителями Сторон, и зарегистрированы в установленном порядке.

11.3. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

## 12. Реквизиты и подписи сторон

<p>Застройщик: <b><u>ООО СЗ "СахалинДом"</u></b> Юридический адрес: 693003, г. Южно-Сахалинск, пер. Мартовский, д. 1 «А», оф. 4 тел.: 8 (4242) 55-69-33 ОГРН 1236500005444 ИНН 6500012823, КПП 650001001 ПАО «Сбербанк» р/с 40702810650340001496, кор/с 30101810600000000608, БИК 040813608</p> <p><b>Генеральный директор</b> _____/Ок Е.С./</p>	<p>Участник долевого строительства: ФИО</p> <hr/> <p>/ Подпись /</p>
---	--