

Российская Федерация
Ростовская область

СИЯНИЕ

КВАРТАЛ НА ШОЛОХОВА

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ
многоквартирного дома

от февраля 2024 года

№ С-24/1/___

по адресу: Ростовская область,
г. Ростов-на-Дону, проспект Шолохова

ДОГОВОР № С-24/1/_____
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Ростов-на-Дону

февраля 2024 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 1 «ЮгСтройИнвест-Дон» (ИНН 6163148597, ОГРН 1166196086891), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя директора **Язымова Александра Алексеевича**, действующего на основании доверенности от 10.10.2023 г., удостоверенной Кокоулиной Мариной Владимировной, нотариусом Ростовского-на-Дону нотариального округа, зарегистрировано в реестре за № 61/215-н/61-2023-4-1609, с одной стороны и гражданин(ка) РФ _____, _____ года рождения, пол – _____, место рождения: _____, паспорт: _____ № _____, код подразделения: _____, выдан _____ г. _____, зарегистрирован(а) _____ по адресу: _____, СНИЛС: _____, тел.: +7-_____, +7-_____, эл. почта: _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Застройщик привлекает Участника долевого строительства к финансированию строительства объекта: «Комплексная многоэтажная жилая застройка при реализации решения о КРТ по проспекту Шолохова на территории микрорайона №1. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 24, корпус 1,2» Жилой Дом Литер 24 корпус 1 на земельном участке 61:44:0020202:1353 площадью 7034 кв. м. расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону проспект Шолохова (далее – Дом), обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать соответствующий Объект долевого строительства (далее - Квартиру) Участнику долевого строительства.

1.2. Участник долевого строительства инвестирует строительство Дома в части одной комнатной квартиры и принимает Квартиру при наличии разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Местоположение Квартиры на плане дома указано в Приложении № 1 к настоящему Договору, являющемся его неотъемлемой частью.

*Описание Объекта долевого строительства (квартиры), подлежащего передаче
Участнику долевого строительства, находящегося в Жилом доме Литер 24 корпус 1*

Вид	Здание
Назначение	Жилой дом
Количество этажей	10-13
Площадь здания	18 791,3 кв. м.
Номер Квартиры согласно проекту	
Этаж	
Подъезд (блок-секция)	
Площадь Квартиры согласно проекту, без учета площади балконов и лоджий (м ²)	
Количество комнат:	
- гостиная (кв.м.)	
помещения вспомогательного использования	
- кухня (кв.м.)	

- санузел (кв.м.)		
- прихожая (кв.м.)		
Площадь лоджии (балкона) согласно проекту: фактическая / с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м ²)		
Площадь Квартиры согласно проекту, с понижающим коэффициентом лоджии – 0,5 (балкона – 0,3) (м ²)		
Материал наружных стен	Наружные стены: Несущие: внутренний слой из монолитного железобетона, слой утеплителя из минераловатных плит НГ, не требующих ветрозащитной пленки; наружный слой - облицовка кассетами из композитных материалов с воздушным вентиляционным зазором. Ненесущие стены с поэтажным опиранием: внутренний слой из газосиликатных блоков D500, слой утеплителя из минераловатных плит НГ, не требующих устройства ветрозащитной пленки, наружный слой – облицовка кассетами из композитных материалов с воздушным вентиляционным зазором.	
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные толщиной 180 и 200мм.	
Класс энергетической эффективности		С «повышенный»
Сейсмостойкость		6 баллов

1.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Застройщик оказывает организационное содействие и обеспечивает за счет дополнительных средств Участника долевого строительства оформление и регистрацию данного Договора и права собственности на Квартиру в соответствии с условиями Договора и действующим порядком оформления прав собственности. При этом Застройщик вправе привлекать третьих лиц, специализирующихся на оказании услуг по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. Застройщик обязуется осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Дома в соответствии с проектной документацией, сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию. Предполагаемый срок ввода Дома в эксплуатацию – до 31 декабря 2028 года.

Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства ранее срока, установленного настоящим Договором.

2.2. После получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию при условии полного выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору передать соответствующую Квартиру Участнику долевого строительства. Срок передачи Квартиры – в течение 10 (Десяти) рабочих дней после ввода Дома в эксплуатацию, но не позднее 22 января 2029 года.

2.3. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к приемке Квартиры в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения уведомления о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, либо при уклонении Участника долевого строительства от приема Объекта долевого строительства, при условии, что Застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче (уведомления о сдаче дома), либо у застройщика имеются сведения о неполучении или несвоевременном получении сообщения о завершении строительства, либо если оператором почтовой связи заказное письмо было возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик руководствуясь п.6 ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии

в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вправе оформить односторонний передаточный акт. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего передаточного акта. В соответствии с достигнутой сторонами договоренность, Застройщик наделяется правом передать объект долевого строительства в одностороннем порядке и при условии неполного исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены договора, а равно выполнения обязательств в соответствии с п. 4.5 настоящего договора. Застройщик считается надлежащим образом, исполнившим обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства если передача Объекта долевого строительства произошла в пределах срока передачи, в соответствии с п. п. 2.1. и п. п. 2.2. настоящего договора.

2.4. Предоставить в орган по государственной регистрации документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

2.5. Гарантирует, что права требования на вышеназванную Квартиру на дату подписания настоящего Договора и на момент государственной регистрации не будут заложены, в споре и под арестом или запрещением не состоят. Застройщик обязуется передать Квартиру свободной от прав и притязаний третьих лиц.

2.6. Стороны исходят из того, что полученное в установленном порядке Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта капитального строительства требованиям к строительству.

2.7. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается Договором и составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что данные недостатки возникли вследствие нормального износа Объекта, нарушения требований технологических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного Участником долевого строительства, либо привлеченными им третьими лицами, а также недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.8. Застройщик передает Квартиру в следующем техническом состоянии: стены – оштукатурены, (штукатурка простая), стены и перегородки в санитарном узле (ванная комната и туалет) – не оштукатурены; стяжка (под иные поверхности); батареи отопления – секционные радиаторы; отопление индивидуальное, разводка труб по Квартире; входная дверь металлическая; внутриквартирные (межкомнатные) двери не устанавливаются; внутриквартирная газификация согласно проектной документации (четыре конфорокная газовая плита); электропроводка – медь; телефонизация Дома (без разводки по Квартирам); приборы учета на газ (установлены в квартире на балконе/лоджии/кухне), воду и электричество (установлены в местах общего пользования);

стеклопакеты на окна; металлопластиковая дверь на лоджию, остекление лоджии. Застройщик не принимает на себя обязательства по полной чистовой уборке Объекта долевого строительства.

2.9. Передача имущества Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по акту, подписываемому сторонами. В случае, предусмотренном п. 2.3. настоящего договора передача Объекта осуществляется по одностороннему Акту передачи недвижимости.

2.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в том числе по одностороннему Акту передачи недвижимости.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Обеспечивает финансирование строительства Дома, указанного в п. 1.1 настоящего Договора, в объеме и сроки, определенные настоящим Договором.

3.2. Несет в полном объеме все расходы, связанные с регистрацией права собственности на Квартиру, получаемую в результате финансирования строительства Дома, включая услуги привлеченных к регистрации лиц.

3.3. Присутствовать при всех мероприятиях, требующих его личного участия. В случаях, предусмотренных Договором, при получении соответствующего уведомления прибыть в указанный в уведомлении срок в офис Застройщика для оформления документов.

3.4. В течение десяти рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика Участник долевого строительства обязан принять Квартиру и подписать документы, необходимые для оформления права собственности на Квартиру, а также предоставить все необходимые для этого документы, в соответствии с действующим законодательством. В случае наличия несущественных недостатков Объекта долевого строительства (дефектов), не препятствующих его использованию, Участник долевого строительства в праве подписать Акт приема-передачи, при этом Застройщик обязуется устранить дефекты в срок не более 2 (двух) месяцев с момента получения письменной претензии в адрес Застройщика.

3.5. В случае выявления отступлений от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования (далее - установленные требования к качеству объекта долевого строительства), участник долевого строительства обращается к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков.

Застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства - в срок не более 60 календарных дней со дня составления настоящего пункта акта осмотра с участием специалиста в соответствии с пунктом 9.3 настоящего Договора.

В случае отказа застройщика удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков или неудовлетворении его в срок, установленный абзацем 2 настоящего пункта, участник долевого строительства предъявляет иск в суд либо обращается к застройщику по своему выбору с требованием о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков.

Требования о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков подлежат удовлетворению застройщиком в течение 10 рабочих дней со дня их предъявления участником долевого строительства.

В случае отказа застройщика в удовлетворении требования о соразмерном уменьшении цены договора или возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или

частично указанных требований в срок, установленный абзацем 4 настоящего пункта, участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд по месту нахождения Объекта долевого строительства.

3.6. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, возведение внутриквартирных перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с Застройщиком, проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами, а после оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами. В противном случае гарантийные обязательства снимаются, и Участник долевого строительства самостоятельно несет негативные последствия, связанные с этим, в том числе затраты по устранению последствий таких работ.

3.7. Участник долевого строительства может уступить свои права по Договору после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства только с письменного согласия Застройщика.

Объем, условия и момент перехода уступаемых прав требований от Участника долевого строительства (Цедента) к новому Участнику долевого строительства (Цессионарию) определяется в Договоре уступки прав требования, согласованном Застройщиком. Расходы на государственную регистрацию Договора уступки прав требования несет Цедент и Цессионарий в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора, до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из Договора уступки прав требования, заключаемого с третьим лицом.

3.8. С момента принятия Квартиры по акту приема-передачи (в том числе с момента составления одностороннего Акта передачи недвижимости) Участник долевого строительства обязуется нести расходы по эксплуатации жилого дома и оплачивать расходы, связанные:

- с содержанием и эксплуатацией Квартиры, общего имущества жилого дома;
- с предоставляемыми коммунальными услугами.

Уклонение Участником долевого строительства от заключения с эксплуатирующей организацией договоров на эксплуатацию Объекта 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 соразмерно площади Объекта долевого строительства и соответствующей доли общего имущества в Объекте.

3.9. Участник долевого строительства обязан представить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод в случае необходимости), нотариально заверенное согласие супруга(-ги) на приобретение недвижимости или нотариально заверенное заявление об отсутствии зарегистрированного брака.

3.10. Участник долевого строительства не вправе вести рекламную деятельность, связанную с предметом Договора, в том числе с использованием наименования Застройщика строительства, принадлежащих ему либо используемых им исключительных прав.

3.11. В случае изменения адреса места жительства (регистрации), номера телефона, Участник долевого строительства обязан письменно сообщить новые данные в адрес Застройщика.

3.12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора, указанной в п 4.1. Договора (с учетом окончательного

взаиморасчёта в соответствии с п. 4.5, 4.6, 4.7 настоящего Договора), исполнения иных финансовых обязательств по Договору и приема Объекта долевого строительства по акту приема-передачи (в том числе с момента составления одностороннего Акта передачи недвижимости).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена Договора (далее – размер вклада Участника долевого строительства в финансирование строительства) на дату заключения Договора составляет _____ (_____) **рублей**. Цена Договора может быть изменена только в случае изменения общей площади Квартиры и (или) фактической площади лоджии (балкона), по результатам обмеров организации (предприятия), осуществляющей государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества (далее - БТИ).

4.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора в размере _____ (_____) **рублей** на счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (публичное акционерное общество), являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1481 от «11» августа 2015 года, фирменное наименование - ПАО «Сбербанк России», ИНН 7707083893, адрес (место нахождения) : 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, тел.: + 7 (495) 747-37-31, эл.почта: Escrow_Sberbank@sberbank.ru) (далее по тексту - «Эскроу-агент»/«Акцептант»), с момента регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России»;

Бенефициар – Застройщик (Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 1 «ЮгСтройИнвест-Дон», 344072, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, 101/3, стр. 1, оф. 1. e-mail: usi161@mail.ru ОГРН: 1166196086891 ИНН 6163148597 КПП 616301001);

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: _____ (_____) **рублей** оплачивается в следующем порядке:

- _____ (_____) **рублей** оплачивает Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) календарных дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования – в срок до 30 июня 2029 г.

Застройщик извещается Эскроу-агентом об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, не позднее даты открытия счета эскроу;

Депонируемая сумма не позднее десяти рабочих дней после предоставления Застройщиком Эскроу-агенту путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом, следующих документов:

Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и сведений (выписки) из единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта, или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства вышеуказанной информации, перечисляется Эскроу-агентом Застройщику либо направляется на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору, заключенному между Застройщиком и Эскроу-агентом, если кредитный договор содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору, или на открытый в Эскроу-агенте залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог Эскроу-агенту, предоставившему денежные средства Застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором.

Депонент обязуется в течение 5 (Пяти) календарных дней с даты регистрации настоящего Договора в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии предоставить Акцептанту копию настоящего Договора, содержащего оферту Бенефициара и Депонента о заключении Договора счета эскроу, подать заявление о заключении Договора счета эскроу и внести на счет эскроу Цену Договора, в соответствии с условиями настоящего договора. В случае получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию «Комплексная многоэтажная жилая застройка при реализации решения о КРТ по проспекту Шолохова на территории микрорайона №1. Многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой. Литер 24, корпус 1,2» Жилой Дом Литер 24 корпус 1 на земельном участке 61:44:0020202:1353 площадью 7034 кв. м. расположенный по адресу: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону проспект Шолохова, до 31 декабря 2028 года платеж производится по следующим реквизитам Застройщика: р/с 40702810552090014279, Юго-Западный банк ПАО Сбербанк, город Ростов-на-Дону, БИК 046015602, к/с 30101810600000000602, указанным в разделе 9 настоящего договора.

4.3. В Цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта, связанные с созданием Объекта и отнесенные Федеральным законом РФ №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства. Если в результате строительства будет получена экономия, стороны считают ее как дополнительное вознаграждение Застройщика. Если в результате реализации проекта будет получен убыток – он перекрывается за счет средств Застройщика.

4.4. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность изменения размеров фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями относительно проектной площади жилого помещения с холодными помещениями.

Размер допустимого изменения фактической общей площади жилого помещения с холодными помещениями от проектной площади жилого помещения с холодными помещениями по настоящему Договору составляет не более пяти процентов.

4.5. Если общая площадь Квартиры и (или) фактическая площадь лоджии (балкона), передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется более той, что предусмотрена настоящим Договором, Участник долевого строительства обязуется осуществить соответствующую доплату за увеличение площади в течение 10 (Десяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.6. Если общая площадь Квартиры и (или) фактическая площадь лоджии (балкона), передаваемых Участнику долевого строительства, по результатам обмеров БТИ окажется менее той, что предусмотрена настоящим Договором, Застройщик обязуется возвратить денежные средства в течении 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

4.7. Стороны договорились, что дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 4.5. и 4.6. настоящего Договора, производятся исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Квартиры в размере _____ (_____) рублей, стоимости одного квадратного метра фактической площади лоджии (балкона) в размере _____ (_____) рублей.

4.8. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными полностью с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором.

4.9. 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, а также не включены расходы по банковским тарифам за перечисление цены договора на расчетный счет Застройщика. 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение принятых на себя по Договору обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

5.2. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также другие дополнительные конструкции на фасаде Объекта, в местах отличных от мест, предусмотренных проектной документацией. В случае нарушения указанного пункта, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством в том числе по восстановлению целостности поврежденных элементов фасада, а также по устранению негативных последствий, возникших в результате произведенных работ.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по настоящему Договору, если неисполнение будет являться следствием обстоятельств непреодолимой силы: наводнение, пожар, землетрясение, любые другие стихийные бедствия, военные действия любого характера, блокады.

6.2. В случае наступления обстоятельств непреодолимой силы срок выполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

6.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательства по настоящему Договору, обязана сообщить другой Стороне в письменной форме (любыми средствами связи) о наступлении, предполагаемом сроке действия и прекращении действия вышеуказанных обстоятельств.

6.4. Неуведомление лишает Сторону права ссылаться на вышеуказанное обстоятельство как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств по настоящему Договору.

7. ЗАЩИТА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

7.1. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество, пол, возраст, дата и место рождения, гражданство, паспортные данные, данные документа, удостоверяющего личность, адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания, номера контактных телефонов и адресов электронной почты, семейное положение, сведения о составе семьи, иные персональные данные, в том числе для направления Застройщиком за свой счет СМС-уведомлений, электронных писем информационно-рекламного характера в соответствии с Федеральным законом от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» по номеру(ам) телефона(ов) и адресу(ам) электронной почты указанным в настоящем договоре.

Застройщик вправе производить обработку персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч., на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Подписывая настоящий договор долевого участия, Участник долевого строительства выражает письменное согласие на обработку Застройщиком персональных данных Участника долевого строительства, указанных в настоящем пункте договора после исполнения настоящего договора в течении 5 (пяти) лет, с целью выполнения информационно-справочного обслуживания Участника

долевого строительства, контроля качества переданного Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства дает свое согласие на получение от Застройщика уведомлений о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства передаче, а также предупреждения Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях его бездействия путем СМС-информирования и посредством размещения указанной информации на официальном сайте Застройщика.

ФИО (полностью)

Подпись

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 9 Федерального закона 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».

8.2. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях, предусмотренных частью 1.1. статьи 9 Федерального закона 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».

8.3. Застройщик в случае расторжения договора, предусмотренном п. 8.1. настоящего Договора, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора, предусмотренном п. 8.2. настоящего Договора, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8.4. Основаниями для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора являются: просрочка Участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, и нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

8.5. В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным п. 8.4. настоящего Договора, застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

8.6. В случае нарушения застройщиком предусмотренных договором срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса застройщик уплачивает участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата застройщиком денежных средств участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств застройщиком участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. В случае наличия спора между Участником долевого строительства и Застройщиком по качеству Объекта долевого строительства может быть создана комиссия с участием Участника долевого строительства, Застройщика, Генподрядчика и Управляющей организации.

9.2. Стороны пришли к соглашению что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из его частей использованию по фактическому назначению.

В случае наличия нарушений требований о качестве Объекта долевого строительства передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, подписываемому участником долевого строительства и застройщиком с учетом следующих особенностей:

при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства и застройщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства обеспечивают составление акта осмотра с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией.

при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства застройщик и участник долевого строительства указывают в акте приема-передачи или ином документе о передаче объекта долевого строительства перечень недостатков (дефектов) (далее - недостатки), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком. При наличии разногласий относительно указанного перечня он определяется согласно акту осмотра, составленному с участием специалиста.

Под лицом обладающим специальными познаниями и необходимой квалификацией (специалистом), понимается специалист по организации архитектурно-строительного проектирования и (или) строительства, квалификация которого подтверждена сведениями о внесении в национальный реестр специалистов в области инженерных изысканий и архитектурно-строительного проектирования и (или) в национальный реестр специалистов в области строительства и который осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, которые являются членами саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющей подготовку проектной документации, и соответствуют требованиям главы 6.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9.3. Стороны пришли к соглашению, что согласованный Застройщиком с Участником долевого строительства срок для устранения недостатков Объекта долевого строительства как выявленных при приемке Объекта долевого строительства, так и выявленных в течении гарантийного срока составляет два календарных месяца. Застройщик вправе произвести устранение недостатков до истечения указанного срока.

9.4. При подписании Договора Стороны исходили из того, что в процессе проектирования и строительства многоквартирного дома возможны внесения проектной организацией изменений в проект, которые могут повлечь за собой изменение проекта Дома, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим на момент внесения изменений требованиям; также может корректироваться номер и иные характеристики Квартиры, согласно характеристикам Объекта долевого строительства в проекте и по итогам работ по технической инвентаризации. Изменение конструктивных решений, конфигураций, изменение площади объекта долевого строительства до 5% Стороны не признают существенными, за исключением случаев, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ.

Стороны пришли к соглашению, что в случае внесения изменений в проектную документацию изменений, в результате которых площадь мест общего пользования увеличивается или уменьшается, указанные изменения не являются существенными и не требуется подписание дополнительного соглашения к заключенному договору долевого участия в строительстве.

Застройщик освобождается от получения согласия участника долевого строительства в части внесения изменений в проектную документацию.

При внесении изменений в проектную документацию Застройщик обязуется руководствоваться положениями статей 48, 49, 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Обо всех фактах внесения изменений в проектную документацию, получившую положительное заключение экспертизы Застройщик обязуется раскрывать информацию в Единой информационной системе жилищного строительства.

9.5. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, совершенные до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств. Сторона, отсутствовавшая по адресу для уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции.

9.6. Участник долевого строительства дает свое согласие на последующий залог земельного участка, в том числе в обеспечение исполнения обязательств Застройщика перед другими лицами по договорам участия в долевом строительстве, по договорам с кредитными учреждениями (в том числе для целей осуществления проектного финансирования) и иным договорам, которые будут заключаться Застройщиком при строительстве других объектов недвижимости на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта. Характеристики земельного участка, указанные в п. 1.1. Договора могут быть изменены (либо из него могут быть образованы иные земельные участки) без уведомления и без необходимости получения дополнительного согласия Участника долевого строительства при условии, что это не повлечет за собой изменения фактического местоположения Объекта. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие на последующее (до и /или после ввода Объекта в эксплуатацию) изменение по усмотрению Застройщика границ земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, когда такое изменение связано с разделом земельного участка в целях образования (формирования) отдельного земельного участка под Объектом, в том числе на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, межевание (размежевание) земельного участка, совершение Застройщиком и /или другими лицами любых иных действий, связанных с разделом земельного участка в вышеуказанных целях, также Участник долевого строительства дает свое согласие на уточнение границ земельного участка и/или изменение площади земельного участка и/или изменение (уточнение) описания местоположения его границ. Участник долевого строительства настоящим прямо выражает свое согласие на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, включая раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора и/или выдел из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, иного (иных)

земельных участков иной площади, на снятие с кадастрового учета земельного участка в связи с постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков и постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков из состава земельного участка, а также на регистрацию права собственности или права аренды или права субаренды Застройщика на вновь образованные земельные участки. Настоящее согласие Участника долевого строительства является письменным согласием, выданным в соответствии с п.4 ст.11.2. Земельного Кодекса РФ. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу согласие Участника долевого строительства сохраняет силу, получение нового согласия Нового участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику производить замену предмета залога (земельного участка, указанного в п.п. 1.1 Договора), при этом оформление дополнительных соглашений к настоящему Договору о замене предмета залога не требуется. Стороны пришли к соглашению, что в случае образования иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, залог вновь образованного земельного участка на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего Договора, не возникает. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на отчуждение вновь образованного земельного участка, на котором не находится создаваемый на этом земельном участке Объект, в котором расположен Объект долевого строительства, а также на передачу такого вновь образованного земельного участка в аренду, распоряжение или обременение Застройщиком такого земельного участка иным образом. Уступка Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу не прекращает и не отменяет согласия Участника долевого строительства на изменение характеристик земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на образование иных земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора, на изменение предмета залога в отношении земельного участка, и иных согласий Участника долевого строительства, указанных в настоящем Договоре. В случае уступки Участником долевого строительства своих прав и обязанностей по Договору иному лицу положения данного пункта Договора распространяются на нового Участника долевого строительства.

9.7. Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение в ходе строительства конфигурации и состава мест общего пользования, в том числе изменение их площади как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения. Получение дополнительного согласие на изменение площади и состава мест общего пользования не требуется.

9.8. Все изменения и дополнения к настоящему Договору признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями, подписаны Сторонами или уполномоченными представителями Сторон и зарегистрированы в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии. Во всем, что не урегулировано данным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.9. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих его условий.

9.10. 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.

9.11. После подписания Договора Сторонами любые предшествующие дате заключения Договора и связанные с его предметом договоренности, соглашения, обязательства, оферты и заявления Сторон, как устные, так и письменные, отменяются, если таковые имели место между Сторонами. В связи с утратой юридической силы такого рода договоренностями, соглашениями, обязательствами, офертами и заявлениями Стороны не вправе в дальнейшем ссылаться на них, в том числе в случае возникновения каких-либо претензий и споров в связи с исполнением Договора.

9.12. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, по одному для каждой Стороны. Все экземпляры имеют равную юридическую силу. Участник долевого строительства

подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, нет запрета на регистрационные действия, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а так же отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

10. ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик – 1 «ЮгСтройИнвест-Дон»

344072, Ростовская область, город Ростов-на-Дону, ул. Вересаева, 101/3, стр. 1, оф. 1

e-mail: yur61@usimail.ru

ОГРН: 1166196086891 ИНН 6163148597 КПП 616301001

р/с 40702810552090014279, Юго-Западный банк ПАО Сбербанк, город Ростов-на-Дону;

к/с 30101810600000000602 БИК 046015602

Заместитель директора _____ **А.А. Язымов**

МП

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

_____/_____/_____
ФИО (полностью) / Подпись

Исп.:

Исп.:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ С-24/1__ от __ октября 2024 года

**План этажа с указанием местоположения объекта долевого строительства, подлежащего передаче
Участнику долевого строительства:**

__ этаж, подъезд (блок-секция): _

Примечание: границы квартиры № __, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, на Плате этажа выделяются зелёным цветом.

Застройщик:

Заместитель директора
ООО «СЗ-1 «ЮСИ-Дон»

_____ А.А. Язымов

МП

Участник долевого строительства:

_____ / _____ /