

**ДОГОВОР № Я-19/\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

Новосибирская область, Мошковский район  
п. Октябрьский

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «ЮГА-СТРОЙ» (ООО СЗ «ЮГА-СТРОЙ»)**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Прокопенко Александра Сергеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин Российской Федерации** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения: \_\_\_\_\_, паспорт: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_ года, код подразделения: \_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: \_\_\_\_\_, СНИЛС \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, именуемые при совместном упоминании «Стороны», руководствуясь Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц на основании полученного разрешения на строительство, построить (создать) следующий объект - **«Жилой дом №19 блокированной жилой застройки, состоящий из 10-ти жилых домов, расположенных в жилом квартале «Ясный», ж.р. «Светлый» п. Октябрьский, Мошковского района Новосибирской области» Жилой дом № 19 (стр) по генплану** (далее по тексту – «Блокированный жилой дом»), расположенный в границах земельного участка по адресу: Новосибирская область, Мошковский район, МО Барлакский сельсовет, п. Октябрьский и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, определенного настоящим Договором, передать его Участнику долевого строительства в **собственность**, а Участник долевого строительства обязуется принять Объект долевого строительства и уплатить за него обусловленную настоящим Договором цену.

1.2. **Объект долевого строительства** - расположенный в Жилом доме блокированной жилой застройки – жилой дом, обладающий следующими характеристиками: - жилой дом - № 19/\_\_\_, общей проектной площадью: \_\_\_\_\_ кв. м., общей приведенной площадью: \_\_\_\_\_ кв. м., количество этажей – 2 (Два).

Стороны настоящим установили, что общая площадь Объекта долевого строительства является ориентировочной.

Фактическая площадь Объекта долевого строительства уточняется после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию, при этом допустимое изменение - не более пяти процентов от общей площади Объекта долевого строительства, указанной в Договоре.

Объект долевого строительства определен в соответствии с проектной документацией, действующей на дату подписания настоящего Договора. Основные характеристики Блокированного жилого дома, в котором расположен Объект долевого строительства, в соответствии с проектной документацией, на момент подписания настоящего Договора следующие:

- Назначение – жилое;
- Количество этажей – 2;

- Общая площадь по проекту – 1211,8 кв.м. (с учетом балконов, террас без понижающего коэффициента);

-Материал наружных стен – многослойная конструкция: стеновые многослойные теплоэффективные блоки ТЭБ с фактурной лицевой поверхностью, не требующей отделки; и керамического рядового полнотелого кирпича;

- Материал междуэтажных перекрытий – сборные из панелей перекрытий железобетонных многопустотных;

- Класс энергоэффективности – В;
- Сейсмостойкость – 6 баллов.

Местоположение Объекта долевого строительства в строящемся (создаваемом) Блокированном жилом доме, описание и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, а также иные его характеристики указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

1.3. Объект долевого строительства обеспечивается инженерными сетями водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения.

1.4. Застройщик осуществляет строительство Объекта долевого строительства на основании:

- Разрешения на строительство №54-RU54518302-19-2024 от 04.04.2024 года, выданного Администрацией Мошковского района Новосибирской области, сроком действия до 04.10.2025 года;
- Проектной декларации, опубликованной на сайте [www.yasny-kvartal.ru](http://www.yasny-kvartal.ru), и размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (на сайте наш.дом.рф).

Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомился с проектной декларацией до подписания настоящего Договора;

1.5. Объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора, передается Застройщиком Участнику долевого строительства без чистовой отделки.

Застройщик обязуется организовать выполнение следующих строительных и отделочных работ относительно Объекта долевого строительства:

- стены: гипсовая штукатурка, стены санузла – цементно-песчаная штукатурка;
- полы: пол 1 этажа – бетонные, цементно-песчаная стяжка с водяным теплым полом;
- пол 2 этажа – по ж/б многопустотной плите, выравнивающая стяжка пола;
- потолки: 1 этаж – без отделки;
- окна: из ПВХ-профиля с двухкамерным стеклопакетом;
- установка входной металлической двери с терморазрывом;
- внутриквартирная лестница: лестница на металлическом каркасе с накладными ступенями;
- системы отопления, электроснабжения, вентиляции, канализации, водоснабжения- согласно проекту.

- терраса (если предусмотрена).

1.6. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что в момент подписания настоящего Договора Объект долевого строительства правами третьих лиц не обременен, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

1.7. Застройщик обязуется организовать строительство и ввод Объекта долевого строительства в эксплуатацию не позднее **04.04.2026**.

Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение шести месяцев с даты ввода Объекта долевого строительства в эксплуатацию, о чем уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи.

1.8. Одновременно с Объектом долевого строительства Застройщик безвозмездно передает Участнику долевого строительства в собственность земельный участок с кадастровым номером: **54:18:020401:\_\_\_\_\_**, площадью \_\_\_\_\_ кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: блокированная жилая застройка (2.3), расположенный по адресу (местоположение): Новосибирская область, р-н Мошковский, сельское поселение Барлакский сельсовет, п. Октябрьский.

Земельный участок принадлежит Застройщику на праве собственности на основании: Договора купли-продажи земельных участков № Я-19/1-10 от 19.02.2024, о чем в Едином государственном реестре недвижимости \_\_\_\_\_ года сделана запись регистрации №54:18:020401:\_\_\_\_\_.

1.9. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого строительства досрочно.

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

2.1. Цена договора (цена Объекта долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Цена договора определена как сумма денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных со строительством Объекта долевого строительства.

Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2.8. настоящего Договора.

2.2. Расчеты между Сторонами по настоящему Договору производятся с использованием счета-эскроу № \_\_\_\_\_, открываемого на имя депонента (Участника долевого строительства) 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 Законом №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), ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_;

Бенефициар: **ООО СЗ «ЮГА-СТРОЙ» (Застройщик).**

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;

Срок условного депонирования денежных средств: **не позднее 04.04.2026.**

Срок внесения денежных средств на счет эскроу: \_\_\_\_\_.

2.4. Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: представление Застройщиком уполномоченному банку разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в ст. 23.3 Закона №214-ФЗ, этой информации.

2.5. С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик направляет в Уполномоченный банк на адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора.

2.6. Депонированная сумма не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 2.4. Договора перечисляется на счет **Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ЮГА-СТРОЙ»:** ИНН 5432003329, КПП 543201001, ОГРН 1215400018657, р/с 40702810044050066596 в СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК г. Новосибирск, к/с 30101810500000000641, БИК 045004641.

2.7. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- Истечение срока условного депонирования.

- Перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу.
- Прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом.
- Возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.8. В случае изменения фактической площади объекта долевого строительства менее чем на 5% Стороны взаимных претензий не имеют, а цена договора перерасчету не подлежит. Застройщик и Участник долевого строительства производят перерасчет размера стоимости Объекта долевого строительства, если разница между общей площадью Объекта долевого строительства по проекту и площадью, определенной организацией технической инвентаризации, изменится более чем на 5 % (пять процентов), то по заявлению соответствующей Стороны, цена Договора подлежит перерасчету. Доплата и возврат средств соответствующей стороной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, производится в части, превышающей 5%. Перерасчет размера долевого взноса производится по стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства, действующей на момент подписания настоящего договора, при этом сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении цены договора.

В случае несогласия Участника долевого строительства дополнительное соглашения об изменении цены договора по указанным основаниям, он имеет право расторгнуть настоящий договор в судебном порядке.

2.9. Передача Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и Земельного участка, в пределах которого он расположен, производится только после полной оплаты Участником долевого строительства Застройщику цены настоящего Договора.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Своими и привлеченными средствами осуществлять финансирование строительства Блокированного жилого дома, в соответствии с требованиями технических регламентов, утвержденной проектной документацией, градостроительными регламентами, нормативными правовыми актами Российской Федерации и Новосибирской области.

3.1.2. Добросовестно выполнить свои обязательства по Договору.

3.1.3. Представить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора.

3.1.4. Использовать денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства, на возмещение затрат Застройщика на строительство Объекта долевого строительства, включая выполнение специальных работ, сбор и выполнение технических условий, благоустройство территории и прочих работ, связанных с его строительством.

3.1.5. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

3.1.6. Передать по акту приема-передачи Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и земельный участок, в пределах которого он расположен не позднее срока, предусмотренного настоящим Договором за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором.

3.1.7. В случае, если строительство (создание) Блокированного жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию, предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, проект дополнительного соглашения, содержащего новые сроки передачи Объекта долевого строительства.

3.1.8. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства и земельный

участок, в пределах которого он расположен в таком состоянии, при котором его технические характеристики будут соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.9. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства.

3.1.10. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

3.1.11. Обязательства Застройщика в части передачи Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен, Участнику долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

### **3.2. Участник долевого строительства обязуется:**

3.2.1. Своевременно, в срок, предусмотренный настоящим Договором, внести платежи по настоящему Договору.

3.2.2. В течение семи рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен к передаче, принять его и подписать акт приема-передачи, в случае отсутствия недостатков передаваемого Объекта долевого строительства.

3.2.3. В случае обнаружения недостатков Объекта долевого строительства или Блокированного жилого дома Участник долевого строительства совместно с Застройщиком участвует в составлении ведомости дефектов и недоделок, а также участвует в повторной приемке Объекта долевого строительства в течение семи рабочих дней с момента получения (по адресу фактического проживания Участника долевого строительства) письменного уведомления от Застройщика об устранении всех выявленных дефектов и недоделок.

3.2.4. Нести необходимые расходы по оплате государственных пошлин, связанные с регистрацией прав на Объект долевого строительства и земельный участок, в пределах которого он расположен в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, иные расходы, необходимые для оформления прав Участника долевого строительства.

3.2.5. Заключить договоры согласно Жилищному кодексу РФ на управление принадлежащего ему Объекта долевого строительства и обеспечение коммунальными услугами.

3.2.6. С момента приема-передачи Объекта долевого строительства вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, нести расходы на содержание и ремонт в соответствии с действующим законодательством.

3.2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 2 настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.

### **3.3. Застройщик вправе:**

3.3.1. При намерении Участника долевого строительства уступить свои права по настоящему Договору третьему лицу, принять права такого Участника долевого строительства на условиях, предложенных им третьему лицу.

3.3.2. Оказать Участнику долевого строительства содействие в регистрации права собственности на Объект долевого строительства и земельный участок, в пределах которого он расположен.

3.3.3. В случае необходимости, внести изменения и дополнения в проект Объекта долевого строительства, в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.3.4. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Участника долевого строительства о предстоящем расторжении в срок 30 (тридцать) дней:

- при нарушении срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев;

- при просрочке внесения платежа в течение более чем два месяца;
- при наличии иных оснований, предусмотренных законодательством.

3.3.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объект долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен в срок, предусмотренный настоящим Договором, или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства надлежащего качества, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства, также с указанной даты у Участника долевого строительства возникает обязательство по оплате коммунальных, эксплуатационных и иных платежей в отношении Объекта долевого строительства и обязательство по регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

#### **3.4. Участник долевого строительства вправе:**

3.4.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предварительно письменно уведомив Застройщика о предстоящем расторжении в срок 30 (тридцать) дней, в случае:

- неисполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства в установленный настоящим Договором срок;
- если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшим к ухудшению качества или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

3.4.2. Обратиться в органы, осуществляющие технический (кадастровый) учет объектов недвижимого имущества, для определения фактической общей площади и (или) общего объема Объекта долевого строительства.

3.4.3. Обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект долевого строительства после подписания Застройщиком и им самим акта приема-передачи.

#### **3.5. Участник долевого строительства не имеет права:**

3.5.1. Уступить право требования по Договору с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3.5.2. Выполнять перепроектирование и перепланирование, вносить какие-либо изменения в проект планировки Объекта без разрешения и согласия Застройщика до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. В соответствии со ст. 8. Закона № 214-ФЗ, передача Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче Объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен, указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся Объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению Сторон.

4.2. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства и земельный участок, в пределах которого он расположен Участнику долевого строительства в **собственность**, о чем

уведомляет Участника долевого строительства и предоставляет на подписание акты приема-передачи.

4.3. По требованию Застройщика после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Блокированного жилого дома Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства и Земельный участок, в пределах которого расположен Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

4.4. Участник долевого строительства, после получения уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен к передаче, обязан приступить к его принятию. В случае, если Участник долевого строительства не приступил к принятию в срок, установленный п. 3.2.2. настоящего Договора, или при уклонении Участником долевого строительства от принятия Объекта иным способом, Застройщик вправе по истечении двух месяцев со дня, когда согласно настоящему Договору Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства, оформить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства в момент, когда передача Объекта долевого строительства должна была состояться.

4.5. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен. После подписания Сторонами вышеуказанного акта приема-передачи ответственность за причиненный ущерб Объекту долевого строительства не по вине Застройщика, сохранность имущества, находящегося в Объекте долевого строительства, несет Участник долевого строительства.

4.6. Обязанность по передаче Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен, является встречной по отношению к обязанности по оплате цены Договора (статья 328 ГК РФ). Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты им цены настоящего Договора.

4.7. Застройщик не несет ответственности за задержку передачи Объекта долевого строительства и земельного участка, в пределах которого он расположен Участнику долевого строительства в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, согласно разделу 2 настоящего Договора в полном объеме.

4.8. С даты подписания акта приема-передачи, Участник долевого строительства принимает на себя обязанность по оплате коммунальных платежей.

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору, Сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. В случае нарушения, срока внесения платежа, установленного настоящим Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, установленного п. 4.2. настоящего Договора, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого

строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

## **6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

6.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство Блокированного жилого дома в соответствии с проектно-сметной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод Блокированного жилого дома в эксплуатацию и соответствие Объекта долевого строительства характеристикам, указанным в настоящем Договоре, требованиям технического и градостроительного регламентов и проектной документации.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участникам долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года и исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.4. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого Объекта, или с иными недостатками либо дефектами, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре в момент оформления акта приема-передачи и которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Иные способы разрешения ситуации могут быть согласованы Сторонами дополнительно.

6.5. В случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, подтвержденного соответствующим экспертным заключением компетентной организации, Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика в течение 20 рабочих дней возврата денежных средств и уплаты процентов 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.

6.6. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования, предусмотренные условиями настоящего Договора, в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока.

## **7. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

7.1. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон или в судебном порядке.

7.2. Одностороннее расторжение Договора регулируется законодательством РФ и настоящим Договором долевого участия.

7.3. 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 на счет № \_\_\_\_\_, открытый в \_\_\_\_\_ в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после уплаты Застройщику цены Договора в полном объеме.



8.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

8.3. Участник долевого строительства в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты заключения соглашения об уступке прав по настоящему Договору, обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав в порядке, установленном п. 10.6. настоящего Договора.

8.4. Участник долевого строительства обязуется не передавать полностью или частично свои права по настоящему Договору (в том числе в порядке уступки), не отчуждать, не обременять, в том числе в последующий залог, каким-либо иными обязательствами, не реализовывать Объект долевого строительства, не осуществлять перепланировку/переустройство Объекта долевого строительства без предварительного письменного уведомления Залогодержателя.

Уступка прав требования по Договору совершается при наличии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Участником долевого строительства. В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору

8.5. Участник долевого строительства обязан в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента регистрации уступки предоставить Залогодержателю копию, а Застройщику оригинал договора (соглашения) об уступке прав требования по настоящему Договору третьему лицу, подписанного сторонами и заверенного сотрудником многофункционального центра/нотариусом или электронного образа такого договора (соглашения) с приложенным к нему sig-файлов, содержащих электронные подписи сторон подписавших Договор, а также sig-файла, содержащего электронную подпись Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

## **9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

9.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, при конкретных условиях конкретного периода времени.

9.2. К обстоятельствам непреодолимой силы Стороны настоящего Договора отнесли такие: явления стихийного характера (землетрясение, наводнение, удар молнии, оползень и т.п.), климатические условия (температуру, силу ветра, количество осадков), в месте исполнения обязательств по Договору, не соответствующие действующим нормативам, при которых исполнение договора невозможно, препятствующие нормальным условиям деятельности; пожары, техногенные катастрофы, произошедшие не по вине Сторон; нормативные и ненормативные акты органов власти и управления, а также их действия или бездействие, препятствующие выполнению Сторонами условий настоящего Договора; забастовки, организованные в установленном законом порядке, боевые действия, террористические акты и другие обстоятельства, которые выходят за рамки разумного контроля Сторон.

9.3. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 3 (трех) месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

9.5. Сторона, на территории которой случились обстоятельства непреодолимой силы, обязана в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня прекращения форс-мажорных обстоятельств известить другую Сторону в письменной форме о характере непреодолимой силы, степени разрушения и их влиянии на исполнение настоящего Договора.

9.6. Если одна из Сторон заявит претензию по этому поводу, то другая Сторона, подвергающаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, может быть освобождена от ответственности в случае получения ею свидетельства, выданного Торгово-промышленной палатой Российской Федерации, подтверждающего наличие на Объекте долевого строительства обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор) с определением их вида и срока наличия таковых.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Настоящим Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных государств, совершающих 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 указанные государства, перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р.

10.2. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

10.3. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации, вступает в силу с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по Договору. Расходы по государственной регистрации Договора долевого участия, а также оформление права собственности, в т.ч. по оплате государственных пошлин, Стороны несут в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ.

Стороны обязаны предпринять все необходимые действия для государственной регистрации Договора (дополнительных соглашений к нему).

10.4. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменной корреспонденцией. Срок для ответа на претензию, письменное обращение составляет 30 (Тридцать) дней со дня ее получения

Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

10.5. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подлежат государственной регистрации. Дополнительные соглашения являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

10.6. Стороны вправе направлять друг другу уведомления почтой РФ или с помощью средств электронной связи на электронные адреса (e-mail), указанные в разделе 11 настоящего Договора.

10.7. Стороны признают обязательную силу за перепиской по адресам e-mail, указанным в настоящем Договоре, и пересылаемыми посредством нее документами (содержимое электронных писем).

10.8. Стороны обязуются сообщать друг другу обо всех случаях взлома или иного несанкционированного доступа к их электронным почтовым ящикам. В отсутствие такого уведомления исполнение, произведенное Стороной настоящего договора, с учетом имеющейся у нее информации, признается надлежащим и лишает вторую Сторону права ссылаться на указанные обстоятельства.

10.9. Стороны признают и соглашаются с тем, что любые письма, заявления, заявки и уведомления, а также любая иная без исключения деловая корреспонденция, отправленная с адресов электронной почты, указанных в настоящем договоре, является исходящей, от надлежащим образом уполномоченных представителей Сторон и в том случае, когда они не содержат сведений об отправителе.

10.10. В случае изменения у Сторон, в том числе в течение гарантийного срока, предусмотренного настоящим договором юридических и фактических адресов, наименований, контактных телефонов, паспортных данных (для Участника долевого строительства), банковских реквизитов, электронных адресов (e-mail) они обязаны письменно известить об этом друг друга в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня возникновения таких изменений.

Неполучение или несвоевременное получение Участником долевого строительства документации, касающейся исполнения настоящего Договора в своевременные сроки, не освобождает Участника долевого строительства от исполнения обязательств по настоящему Договору.

10.11. Участник, подписывая настоящий Договор, дает согласие Застройщику на обработку персональных данных Участника в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», которая включает совершение любого действия (операции) или совокупности действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств персональными данными Участника, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, которые могут быть использованы при исполнении настоящего Договора. Согласие предоставляется с момента подписания настоящего Договора и действительно в течение 5 (пяти) лет после прекращения действия указанного Договора.

10.12. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (Один) – Застройщику, 1 (Один) Участнику долевого строительства.

10.13. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

- Приложение № 1: Описание Объекта долевого строительства и план, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, и иные характеристики Объекта долевого строительства.

## 11. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик: ООО СЗ «ЮГА-СТРОЙ»**  
Юр.адрес: 633142, Новосибирская область,  
Мошковский район,  
п. Октябрьский, ул. Согласия, д. 1,  
ИНН 5432003329, КПП 543201001  
ОГРН 1215400018657  
р/с 40702810044050066596  
СИБИРСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК  
г. Новосибирск  
к/с 30101810500000000641  
БИК 045004641  
Контактный телефон: 8-951-360-25-89  
Адрес эл.почты: [uga-stroy@mail.ru](mailto:uga-stroy@mail.ru)

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
Контактный телефон: \_\_\_\_\_  
Адрес эл. почты: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

Директор

\_\_\_\_\_ / А.С. Прокопенко/

**Приложение № 1**  
к Договору № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024г.

Описание Объекта долевого строительства и план,  
отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей  
Объекта долевого строительства, и иные характеристики Объекта долевого строительства

Назначение Объекта долевого строительства	Общая площадь Объекта	Общая площадь помещений Объекта	Номер Объекта долевого строительства
жилое	_____	_____	_____

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
**ООО СЗ «ЮГА-СТРОЙ»**

**Участник долевого строительства:**

**Директор**

\_\_\_\_\_ /А.С. Прокопенко/

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