

**ДОГОВОР № ДУ  
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЖК Александровский парк»**, (ОГРН 1176196057575 ИНН 6163207490) действующего на основании Устава и гражданин \_\_\_\_\_ «УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» или «УЧАСТНИК», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности - «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом 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 о Долевом Участии», «Закон № 214-ФЗ»).

1.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

1.3. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии ЗАСТРОЙЩИК вправе привлекать денежные средства УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на основании:

- Разрешения на строительство № 61-59-97-2023 выданного Администрации г. Шахты «9» ноября 2023г, срок действия Разрешения до «9» ноября 2026 года;
- Договора аренды земельного участка от 14.09.2023, зарегистрированного в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области запись регистрации 61:59:0020330:2625-61/232/2023-15 от 18.10.2023 г.
- Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1.4. Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером 61:59:0020330:2625, площадью 5 853,0 кв. м, категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - многоквартирные жилые дома, магазины площадью торгового зала до 5000 кв.м., расположенном по адресу: **Россия, Ростовская область, г. Шевченко ,135А**

1.5. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на предоставленный для строительства Земельный участок и строящийся на этом участке Жилой дом на основании ч. 4 ст. 15.4 Закона о Долевом Участии в пользу УЧАСТНИКА не возникает. Земельный участок находится в залоге у ПАО «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893).

**2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

2.1. По настоящему Договору ЗАСТРОЙЩИК обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок построить (создать) Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект, расположенный в **Многokвартирном жилом доме, с магазинами на первом этаже, площадью более 5000 кв.м по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Шевченко 135А** (далее по тексту – «Жилой дом»), а УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется принять Объект и уплатить обусловленную настоящим Договором цену.

После получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома строительный адрес будет изменен на постоянный (почтовый) адрес.

2.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение (далее по тексту – «Квартира», «Объект», «Объект недвижимости») отвечающее следующим характеристикам:

Назначение:	Жилое помещение
Корпус:	
Подъезд:	
Номер этаж:	
Номер квартиры:	
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.):	
Количество комнат:	
Площади комнат (кв.м):	
Лоджия/балкон	
Площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента (кв.м):	
Проектная общая площадь Объекта (кв.м.) с учетом лоджии/балкона	

- 2.3. Квартира передается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в состоянии подготовленном для отделки:
- полы – бетонная плита, стяжка. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что высота помещений (квартиры) будет уменьшена до 100 мм от существующей отметки верха бетонного перекрытия, в связи с устройством стяжки и претензий к Застройщику не имеет.
  - полы в с/у – стяжка;
  - без межкомнатных перегородок, кроме перегородки санузла.(студия)
  - с межкомнатными перегородками в 1-2х комнатных квартирах;
  - стены периметра квартиры и внешняя поверхность перегородки санитарного узла **выполнены в виде простой штукатурки гипсовыми смесями**;
  - потолок – бетонная плита без штукатурки;
  - система водяного отопления от поэтажных коллекторов, стальные панельные радиаторы;
  - холодное и горячее водоснабжение от поэтажных коллекторов без разводки для подключения санитарно-технических приборов;
  - приборы учета тепловой энергии установлены в поэтажных коллекторных шкафах;
  - вентиляционные каналы с решетками;
  - стояки канализационные без внутриквартирной разводки;
  - металлическая входная дверь;
  - ввод в квартиру электрического кабеля, установка щитка квартирного со встроенным устройством защитного отключения, разводка по помещениям с устройством **выводов кабелей** электрического звонка, выключателей, розеток, а также проводки по потолку для подключения светильников;
  - учет электроэнергии-однофазный счетчик, расположенный в этажном щитке;
  - металлопластиковые оконные и дверные блоки с двухкамерным стеклопакетом.
- 2.4. Основные характеристики возводимого Жилого дома по адресу: Ростовская область, г. Шахты, ул. Шевченко 135А:

Наружные стены дома – несущие, состоящие из газобетонных блоков, с облицовкой фасада керамогранитной плитой с поэтажным опиранием на монолитные перекрытия, навесной вентилируемый фасад. Класс энергетической эффективности здания – В, сейсмостойкость – 6 баллов.

2.5. ЗАСТРОЙЩИК гарантирует УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят, за исключением залога в пользу ПАО «Сбербанк России».

2.6. План Объекта, отражающий в графической форме местоположение Объекта на этаже согласован Сторонами и указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.7. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен с тем, что ЗАСТРОЙЩИК в одностороннем порядке вправе вносить изменения в проектную документацию Жилого дома.

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

3.1. Цена Договора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **рублей 00 копеек, НДС не облагается.** Цена Договора рассчитана посредством умножения проектной общей площади Объекта с учетом площади холодных помещений (лоджий, балконов) с понижающим коэффициентом на стоимость одного квадратного метра. Цена Договора включает в себя затраты на строительство (создание) Объекта, предусмотренные Законом о Долевом Участии.

3.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей 00 копеек, НДС не облагается.** Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

3.3. Допускается отклонение фактической площади Объекта от проектной площади Объекта без учета площади холодных помещений не более чем на 5 процентов от величины, указанной в настоящем договоре. В случае отклонения площади менее чем на 5 процентов, Стороны не имеют друг к другу имущественных претензий.

3.4. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оплатить Цену Договора, которая на момент заключения настоящего Договора составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** на следующих условиях:

- денежные средства в сумме \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рублей 00 копеек** УЧАСТНИК оплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения, либо перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора;

- денежные средства в сумме \_\_\_\_ (\_\_\_\_) **рубля** оплачивается, в качестве первоначального взноса, путем безналичного перечисления в качестве социальной выплаты в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2006 №256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», по Государственному сертификату на материнский (семейный) капитал, **серия** \_\_\_\_\_, выданному \_\_\_\_ года на основании решения Отдел установления материнского (семейного) капитала №\_ Государственного учреждения - Отделения Пенсионного Фонда Российской Федерации по Ростовской области \_\_\_\_\_, путем перечисления денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу, в установленном законом сроки.

- денежные средства в сумме \_\_\_\_ ( \_\_\_\_ ) рублей 00 копеек оплачиваются УЧАСТНИКОМ в течении 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора за счет кредитных средств, предоставленных банком Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк», далее - Банк) местонахождение: 117997, город Москва, ул. Вавилова, дом 19, ИНН:7707083893, ОГРН:1027700132195) Заемщику (УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА) по (далее по тексту - «Кредитный договор»), заключенному в г. УЧАСТНИКОМ и Банком для целей участия в долевом строительстве Квартиры.

На основании ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки (залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залого будет являться Банк, а залогодателем – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Залог прав требований УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на УЧАСТНИКА.

На основании ст. ст. 77, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего исполнения УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залого будет являться Банк, залогодателем – УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

ЗАСТРОЙЩИК обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/прекращения настоящего Договора.

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

Иные условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором.

3.5. Сведения об уполномоченном банке (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Публичное акционерное общество «Сбербанк России».

Сокращенное наименование: ПАО «Сбербанк»

ИНН 777083893

БИК 046015602

Кор.счет 3010181060000000602

Место нахождения (адрес): 117997, Российская Федерация, г. Москва, ул. Вавилова, 19

Адрес электронной почты: escrow@sberbank.ru

Телефон банка: 8-800-200-86-03, доб.2

Оплата по настоящему Договору производится в порядке, установленном статьей 15.4 Закона о Долевом Участии, при этом:

Депонентом будет являться Участник;

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) - ПАО «Сбербанк»;

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна Цене Договора, согласованной Сторонами;

Срок условного депонирования: по 31.12.2026 года включительно.

3.6. В случае увеличения фактического срока ввода Объекта в эксплуатацию, по сравнению со сроком предусмотренным в п. 4.1. Договора срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного ЗАСТРОЙЩИКОМ, УЧАСТНИКОМ и Эскроу-агентом на основании уведомления ЗАСТРОЙЩИКА, направляемого Эскроу-агенту.

3.7. Обязанность УЧАСТНИКА по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору №ДУ\_\_\_\_ участия в долевом стр-ве \_\_\_\_\_202\_г года за \_\_\_\_\_ по адресу: г. Шахты, ул. Шевченко 135А, НДС не облагается».

3.8. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА не имеет права осуществлять платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА цены Договора или части цены договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возмещает ЗАСТРОЙЩИКУ расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, предусмотренного Законом о Долевом Участии.

3.9. Просрочка внесения платежа УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Цены Договора в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа ЗАСТРОЙЩИКА от исполнения Договора.

3.10. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», ЗАСТРОЙЩИК может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о Долевом Участии.

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

4.1. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома не позднее **31 декабря 2026 года** (далее по тексту – «**Срок Передачи Объекта**»).

Срок окончания строительства (строительно-монтажных работ) Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома **4 квартал 2026 года**.

Передача Объекта ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятие его УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляется по передаточному акту, подписываемому обеими Сторонами (далее по тексту – «**Передаточный Акт**»), или одностороннему акту, оформляемому в соответствии с условиями настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

4.2. Объект считается переданным ЗАСТРОЙЩИКОМ и принятым УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с даты подписанного Сторонами Передаточного Акта, либо с момента составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии.

4.3. ЗАСТРОЙЩИК не менее чем за месяц до наступления Срока Передачи Объекта уведомляет УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о завершении строительства Жилого дома, получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, указанному в Договоре, либо вручается УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА лично под расписку. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом ЗАСТРОЙЩИКА. Все негативные последствия не уведомления ЗАСТРОЙЩИКА об изменении адреса несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.4. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления о готовности Объекта долевого строительства к передаче УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства. Принять Объект долевого строительства, путем подписания с ЗАСТРОЙЩИКОМ акта приёма-передачи. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, Стороны составляют Акт осмотра объекта долевого строительства (квартиры) включающий перечень дефектов и/или недостатков и срок их устранения, указываемый ЗАСТРОЙЩИКОМ.

4.5. При уклонении либо при отказе УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от принятия Объекта и подписания Передаточного Акта, ЗАСТРОЙЩИК по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, вправе составить односторонний акт о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если ЗАСТРОЙЩИК обладает сведениями о получении УЧАСТНИКОМ сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе УЧАСТНИКА от его получения, или в связи с отсутствием УЧАСТНИКА по указанному им почтовому адресу.

4.6. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок ЗАСТРОЙЩИК не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить УЧАСТНИКУ уведомление о продлении срока Разрешения на строительство. Изменение предусмотренного Договором срока передачи ЗАСТРОЙЩИКОМ объекта долевого строительства участнику осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ. При этом Стороны согласовали, что в случае, если к моменту передачи Объекта срок условного депонирования, предусмотренный настоящим Договором, истечет, а денежные средства будут возвращены со счета эскроу УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ЗАСТРОЙЩИК вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.7. Все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта с даты подписанного Сторонами Передаточного акта, либо с даты составления ЗАСТРОЙЩИКОМ одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта согласно условиям настоящего Договора и требованиям Закона о Долевом Участии несет УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

4.8. ЗАСТРОЙЩИК имеет право досрочно завершить строительство Жилого дома и получить Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, а также имеет право досрочной передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, в этом случае УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязан исполнить свои обязательства по Договору соответственно с учетом изменяемых сроков исполнения.

## **5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

5.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации, а также иным обязательным требованиям является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное ЗАСТРОЙЩИКОМ в установленном законодательством порядке.

5.2. ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

При передаче Объекта ЗАСТРОЙЩИК обязан передать УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования.

5.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (Пять) лет и исчисляется со дня передачи Объекта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Объекта, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта о передаче объекта долевого строительства в Жилом доме.

5.4. ЗАСТРОЙЩИК не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки (в случае, если отделка предусмотрена Договором), систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных представленной УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

## **6. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **6.1. Обязанности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

6.1.1. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных статьей 3 настоящего Договора.

6.1.2. В сроки, предусмотренные ст. 4 Договора, после получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.1.3. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с даты принятия Объекта несет бремя содержания Объекта, в том числе расходы по ремонту и содержанию общего имущества Жилого дома и обеспечению Объекта коммунальными ресурсами, в том числе израсходованными в отношении мест общего пользования Жилого дома, в соответствии с действующим законодательством.

6.1.4. Представить документы на государственную регистрацию права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект в Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 1-го месяца со дня подписания Передаточного Акта.

6.1.5. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором или Законом о Долевом Участии возлагаются на УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

6.1.6. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект у УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА возникает право общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем, и Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный Дом (в соответствующих границах и площади Земельного участка, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации), с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного Дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке.

### **6.2. Обязанности ЗАСТРОЙЩИКА:**

6.2.1. Организовать строительство Жилого дома и входящего в его состав Объекта.

6.2.2. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации ЗАСТРОЙЩИКА обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

6.2.3. Письменно уведомить УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства

6.2.4. Передать Объект УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА в соответствии с условиями настоящего Договора.

6.2.5. ЗАСТРОЙЩИК до передачи Объекта УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

6.2.6. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором или Законом о Долевом Участии возлагаются на ЗАСТРОЙЩИКА.

## **7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

7.1. Все споры, разногласия и претензии, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При недостижении согласия Стороны передают спор на рассмотрение в суд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Стороны договорились установить обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров. В соответствии с претензионным порядком заинтересованная Сторона до обращения в суд предоставляет другой Стороне письменную претензию в соответствии с предметом спора. Срок рассмотрения претензии и предоставления ответов на них составляет 30 календарных дней с момента получения одной из Сторон претензии другой Стороны.

## **8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

8.1. Действие Договора и обязательства Сторон прекращаются с момента исполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.3. В случае расторжения/прекращения Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона 214-ФЗ, при условии оплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА части цены Договора за счет кредитных средств, предоставленных Банком, УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязуется погасить задолженность по кредиту, выданному Банком по Кредитному договору, в срок не позднее 1 (Одного) календарного дня с даты расторжения/прекращения настоящего Договора, при поступлении денежных средств на текущий счет, открытый в ПАО СБЕРБАНК, и указанный в договоре счета эскроу как счет депонента для случаев прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона № 214-ФЗ.

8.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА от оплаты цены Договора УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уплачивает ЗАСТРОЙЩИКУ неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.4.1. В случае безосновательного одностороннего отказа УЧАСТНИКА от исполнения Договора, УЧАСТНИК обязан уплатить ЗАСТРОЙЩИКУ штраф в размере 20 % (двадцати) процентов от цены Договора.

8.5. Уступка УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА права требования по настоящему Договору допускается только после государственной регистрации настоящего Договора, уплаты УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА соответствии со статьей 3 настоящего Договора в полном объеме цены, исключительно с письменного согласия Застройщика.

Все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства (далее – «Новый Участник»), осуществляются при условии письменного согласия ЗАСТРОЙЩИКА.

В случае уступки УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к Новому Участнику с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника по настоящему Договору, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому Договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

8.6. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА передачи Земельного участка в залог Банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Банком ЗАСТРОЙЩИКУ на строительство Жилого дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

8.7. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом о Долевом Участии.

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

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

9.2. К форс-мажорным обстоятельствам относятся события, на которые Стороны не могут оказать влияние и за возникновение которых они не несут ответственность. В рамках настоящего Договора такими обстоятельствами Стороны считают: стихийные бедствия (как природного, так и техногенного характера); военные действия; террористические акты; решения и действия органов государственной власти и управления; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.3. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, обязана уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении в письменной форме (любими средствами связи).

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

9.5. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (Трех) месяцев подряд, то Стороны встретятся, чтобы обсудить меры, которые им следует принять по ликвидации последствий.

## **10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

10.1. С момента государственной регистрации права собственности УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на Объект долевого строительства УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности недвижимым имуществом в соответствии с его назначением и пределами его использования, установленными законодательством Российской Федерации. Бремя содержания Объекта долевого строительства, а также общего имущества в многоквартирном доме переходит к УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

10.2. С момента передачи Объекта долевого строительства УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА обязательства ЗАСТРОЙЩИКА ограничиваются гарантийными обязательствами, предусмотренными Договором и Законом.

10.3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА выражает свое согласие ЗАСТРОЙЩИКУ на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, в том числе с использованием средств автоматизации, своих персональных данных, содержащихся в Договоре, а также содержащихся в переданных УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКУ данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, управлением введенным в эксплуатацию Жилом домом, возможностью предоставления УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА информации об оказываемых ЗАСТРОЙЩИКОМ услугах, которые могут представлять для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА интерес, а также в целях сбора и обработки ЗАСТРОЙЩИКОМ и третьими лицами статистической информации, проведения маркетинговых исследований и ведения клиентской базы ЗАСТРОЙЩИКОМ и третьими лицами.

10.4. Участник долевого строительства подтверждает, что поставлен в известность и согласен с тем, что с целью обеспечения комплексной информационной безопасности обработка персональных данных будет производиться ЗАСТРОЙЩИКОМ. Согласие на обработку персональных данных в соответствии с указанными выше условиями УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА предоставляет на срок строительства Жилого дома, до момента получения ЗАСТРОЙЩИКОМ Разрешения на ввод в эксплуатацию. УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу ЗАСТРОЙЩИКА.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации, в том числе Законом о Долевом Участии.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение семи рабочих дней с даты вступления в силу изменений) письменно извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме и подписываются сторонами или их уполномоченными представителями, являются неотъемлемой частью Договора и вступают в силу с момента их государственной регистрации, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

11.4. Уведомления, направляемые сторонами в связи с Договором, должны оформляться в письменном виде, доставляться курьерской службой доставки либо заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения (если иной порядок и форма не предусмотрены Договором), должны быть адресованы соответствующей стороне и доставляться по адресу, сообщенному соответствующей стороной другой стороне в письменной форме.

11.5. Настоящий Договор подписан в трех идентичных и подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для ЗАСТРОЙЩИКА, один – для УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.6. Неотъемлемой частью Договора является:

11.6.1. Приложение № 1 – «План Объекта».

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

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ЖК Александровский парк»  
ИНН 6163207490/КПП 616201001  
Юго-Западный Банк ПАО Сбербанк  
Бик 046015602  
К/сч 30101810600000000602  
р/сч 40702810352090005284

Генеральный директор

\_\_\_\_\_ /Д.М.Хлопонин

Участник долевого строительства:

Участник \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /  
Подпись ФИО