

Договор № ____
участия в долевом строительстве
многоквартирного дома

Ростовская обл., г. Аксай

« » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАДСТРОЙ», в лице Генерального директора Кравченко Евгения Васильевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и _____, « » _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт гражданина РФ серии ____ № _____, выдан « » _____ года _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, СНИЛС № _____, именуем в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, **«Участник»**, с другой стороны, в дальнейшем при совместном упоминании именуемые Стороны, заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Объект недвижимости – Многоквартирный жилой дом, со встроенными торгово-офисными помещениями, создаваемый на земельном участке с кадастровым номером: кадастровый номер 61:45:0000080:1433, расположенный по адресу: Ростовская область, г. Азов ул. Инзенская, 13-б.

Информация об объекте недвижимости — реконструкция объекта незавершенного строительства в многоквартирный жилой дом, со встроенными торгово-офисными помещениями.

Многоквартирный жилой дом, со встроенно-пристроенным подземным паркингом и помещениями общественного назначения имеет следующие основные характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Здание
Назначение	Жилое
Этажей	11 (в том числе подземных -1)
Общая площадь, кв.м.	5242,84
Объем, куб.м.	24303,10
Материал наружных стен	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Сборно-монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«В» (высокий)
Сейсмостойкость	6 баллов

1.2. Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером: 61:45:0000080:1433, площадью 2950 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под строительство многоквартирного жилого дома, расположенный по адресу: расположенный по адресу: Российская Федерация, Ростовская область, г. Азов ул. Инзенская, 13-б.

1.3. Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, указанное в п.2.2 договора и подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в его состав, строящегося с привлечением денежных средств Участника (далее по тексту – Объект), а также доля в общем имуществе многоквартирного жилого дома, состоящая из помещений, предназначенных для обслуживания более одного помещения в указанном Объекте недвижимости.

1.4. Общая площадь Объекта* – площадь по проекту, соответствующая содержанию ч. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (сумма площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования), за исключением летних помещений.

1.4.1. Общая приведенная площадь** (далее по тексту - Проектная общая площадь Объекта) - сумма общей площади всех частей помещения, предусмотренная проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, а также площадь летних помещений: лоджий, балконов, с применением понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах уполномоченной организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастрового инженера, имеющего действующий квалификационный аттестат кадастрового инженера (далее по тексту - органы технической инвентаризации).

1.5. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон - сумма площадей всех частей Объекта (помещения), определенная по результатам обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, включая площади помещений вспомогательного использования, а также площадь летних помещений: лоджий, балконов, с применением понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

1.6. Эскроу - агент — уполномоченный банк, который открывает специальный счет эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства

в счет уплаты цены настоящего договора, в целях передачи эскроу - агентом таких средств Застройщику.

1.7. **Эскроу – счет** - специальный счет, открываемый уполномоченным банком в интересах Участника долевого строительства, для расчетов по настоящему договору, в соответствии со ст. 15.4 и ст. 15.5 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» (далее по тексту Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004).

1.8. Указанный в договоре адрес Объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства Объекту недвижимости присваивается почтовый адрес.

1.9. Строительство (создание) Многоквартирного жилого дома осуществляется Застройщиком на основании:

- Разрешения на строительство № 61-45-05-2025, дата выдачи: 26.03.2025г., выдано: Администрация города Азова: до «01» августа 2027 года;

- договора аренды земельного участка № 2677 от 05.12.2021г., дата государственной регистрации: 08.09.2022 номер государственной регистрации: № 61:45:0000080:1433-61/185/2022-89

- Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте <https://наш.дом.рф/>, <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/68459>, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

С момента государственной регистрации настоящего Договора в залоге у Банка:

ПАО Сбербанк, г. Ростов-на-Дону, ул.Евдокимова, дом 37, р/сч 40702810652090041799,

к/сч 30101810600000000602, БИК 046015602 - находится право аренды на указанный земельный участок, а также расположенный на нем Объект недвижимости.

1.10 Стороны договорились, что любые буклеты, визуализации, рекламные материалы и презентации не являются частью настоящего Договора и не порождают обязательств застройщика. Качество и характеристики Объекта определяются исключительно проектной документацией и условиями Договора. Застройщик не несёт ответственности за несоответствие Объекта таким материалам, если иное прямо не предусмотрено Договором

1.11. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также 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.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и при наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости принять Объект.

2.2. Объект долевого строительства, согласно ч.4 ст.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, имеет следующие проектные параметры и характеристики:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение
Проектный номер № квартиры (условный)	
Этаж	
Количество жилых комнат, шт.	
Общая площадь Объекта, кв.м.*	
Общая приведенная площадь, кв.м.**	
Жилая проектная площадь, кв.м.	
Проектная площадь комнаты №1, кв.м.	
Количество помещений вспомогательного назначения, шт.	
Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №1, кв.м.	
Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №2, кв.м.	
Проектная площадь помещения вспомогательного назначения - №3, кв.м.	
Проектная площадь балкона, кв.м.	

2.3. Местоположение Объекта, в том числе расположение по отношению друг к другу его частей (комнат, помещений) схематически определено в Приложении № 1 к настоящему договору.

Участник долевого строительства, подписывая настоящий договор, подтверждает, что ему известно, что

указанные характеристики Объекта являются проектными (условными) и подлежат уточнению после окончания строительства и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Стороны пришли к соглашению, что расхождение проектной площади Объекта долевого строительства и площади по данным органов технической инвентаризации в размерах, определенных в п.п.3.4, 3.5, в соответствии с абз.2 п.1.1. ст.9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, конфигурации и параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, указанного в Приложении №1 к Договору, являются не существенными изменениями Объекта долевого строительства, и не является основанием для расторжения настоящего Договора в одностороннем порядке, в том числе для предъявления Участником имущественных требований к Застройщику.

2.4. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику в следующем состоянии:

- металлическая входная дверь;
- заполнение оконных проемов, балконных дверей и лоджий (балконов) металлопластиковым профилем с остеклением;
- полы - подготовка под финишное покрытие (стяжка);
- потолки - железобетонные плиты перекрытия;
- стены и перегородки (кроме стен санузла) – подготовка под финишное покрытие (гипсовая штукатурка);
- балконы и лоджии-стены без штукатурки, полы без стяжки;
- стены и перегородки санузла - без штукатурки;
- дверные проемы без установки межкомнатных дверей;
- внутренняя электроразводка - отсутствует;
- горячий, холодный водопровод - стояки без внутренней разводки с установкой счетчика;
- отопление - индивидуальная система;
- установка двухконтурного газового котла;
- установка отопительных радиаторов согласно проемам.

2.5. Выполнение других работ в Объекте, а также установка иного оборудования, не включены в цену настоящего договора и осуществляется Участником самостоятельно и за свой счет, в том числе на основании дополнительных соглашений с Застройщиком.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. На момент подписания настоящего договора цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет _____ (_____) рублей __ копеек, что соответствует долевому участию в строительстве _____ кв.м. Проектной общей площади Объекта, из расчета _____ (_____) рублей __ копеек, за один квадратный метр Проектной общей площади Объекта.

Денежные средства вносятся на открытый в уполномоченном банке счет эскроу до ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

Оплата цены договора может быть осуществлена третьим лицом в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2. Стоимость Объекта долевого строительства, определенная в п. 3.1. является фиксированной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п.п. 3.4, 3.5 настоящего договора.

3.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты цены договора, указанной в п. 3.1 настоящего договора, на специальный счет эскроу, который открывает уполномоченный банк (Эскроу-агент) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Депонента в счет оплаты Цены Договора, в целях их перечисления их Бенефициару, на следующих условиях:

Депонент - Участник долевого строительства;

Эскроу-агент - ПАО Сбербанк, почтовый адрес: 344068, г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский район, ул. Евдокимова, дом №37, адрес электронной почты Escroy_Sberbank@sberbank.ru, тел. 8 (800) 555-55-50.

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАДСТРОЙ» ИНН 6102080687, КПП 610201001, ОГРН 1256100009978, адрес юридического лица: 346720, Россия, Ростовская область, м. р-н Аксайский, г. п. Аксайское, г. Аксай, ул. Садовая, зд. 11/54, помещ. 1.

Объект долевого строительства - Объект долевого строительства, указанный в п. 2.2. настоящего Договора.

Депонированная сумма: _____ (_____) рублей __ копеек.

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Срок условного депонирования - «01» февраля 2028 года.

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

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

В случае ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию ранее даты, установленной в п. 6.1 договора, Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены договора в размере, необходимом для оплаты цены договора в полном объеме (100% цены Договора), в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, следующего за днем размещения Застройщиком Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в Единой информационной системе жилищного строительства (на сайте <https://наш.дом.рф/>).

Оплата Цены Договора, производится Участником долевого строительства **на счет эскроу** после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Стоимость Объекта долевого строительства в размере _____ (_____) **рублей _____ копеек**, вносится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств на счет эскроу, в течение 5 (пяти) календарных дней после государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

3.3.1. Цена договора устанавливается исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади Объекта долевого строительства с учетом площади балкона/лоджии, рассчитываемой с коэффициентом 0,3/0,5.

3.4. В случае увеличения фактической (приведенной) площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров **более чем на 5% (пять процентов)** от указанной в п.3.1 площади:

Застройщик письменно уведомляет Участника о необходимости произвести соответствующую доплату.

Участник долевого строительства, в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного уведомления от Застройщика либо иного способа оповещения, предусмотренного настоящим договором, но в любом случае не позднее даты подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства, обязан произвести оплату Застройщику, доплатив указанную разницу исходя из стоимости одного квадратного метра, указанной в п.3.1 настоящего договора.

Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены договора производятся Сторонами до составления акта приема-передачи Объекта долевого строительства, путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.5. В случае уменьшения фактической (приведенной) площади Объекта долевого строительства, по результатам обмеров **более чем на 5% (пять процентов) от указанной в п.3.1 площади**, то Участнику возвращается разница в течение 10 (десяти) рабочих дней после предоставления Участником реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Обеспечить свободный доступ к информации в соответствии со ст.3.1 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, в порядке и сроки, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.1.2. Обеспечить проектирование и строительство многоквартирного жилого дома, в том числе, заключения договоров с организациями, имеющими необходимые лицензии и разрешения, и, осуществляя мероприятия по разрешению необходимых правовых, организационных, технических, финансовых вопросов.

4.1.3. Обеспечить получение Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

4.1.4. Завершить строительство многоквартирного жилого дома в срок, установленный п.6.1 договора и после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику не позднее срока, предусмотренного настоящим договором, за исключением форс-мажорных обстоятельств, которые препятствуют Застройщику исполнить обязательства по договору, согласно разделу 8 договора.

В случае возникновения форм-мажорных обстоятельств срок окончания строительства многоквартирного жилого дома по настоящему договору продлевается на все время действия этих обстоятельств без уплаты Застройщиком неустойки, убытков, а также процентов за пользование денежными средствами Участника долевого строительства и т.п.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Застройщик из целевых средств долевого строительства, направленных на создание Объекта недвижимости осуществляет в том числе, но не ограничиваясь, следующие виды затрат:

Строительство (создание) Объекта недвижимости и (или) иного объекта, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание):

- услуги по сопровождению строительства (в том числе авторский надзор, технический надзор,

техническая инвентаризация, аренда лесов и складов, услуги по составлению документации по строительству, разработка проектной документации, необходимые экспертизы и анализы, топографические съемки, геодезические работы, инженерно-геологические изыскания, санитарно-микробиологические исследования, необходимые согласования и заключения, динамические испытания, консультационные и дизайнерские услуги, а также услуги по контролю качества со специализированными организациями; землеустроительные работы; мероприятия по обеспечению пожарной безопасности; инженерно-технические мероприятия гражданской обороны и пр.; арендная плата; затраты по выполнению инвестиционных условий перед муниципальными органами; строительство сопутствующих объектов, консультационные и юридические услуги, комиссионное вознаграждение, услуги гостиницы, услуги механизмов и т.п.);

- коммунальные платежи (в том числе водоснабжение, электроэнергия, теплоэнергия, услуги по размещению ТБО и т.п.);

- материалы, оборудование и их доставка (в том числе стоимость материалов и оборудования, транспортные услуги и провозная плата, услуги по доведению материалов и оборудования до возможности их использования, приобретение поддонов, аренда складов для хранения материалов и оборудования и т.п.);

- благоустройство территории (в том числе асфальто-бетонные работы, услуги по строительству детских площадок, изготовление ключей, устройство фасадов и т.п.);

- строительно-монтажные работы (в том числе кровельные работы, устройство потолков, монтаж оборудования, внешних и внутренних инженерных сетей и систем, в том числе по монтажу слаботочных систем, домофонии и видеонаблюдения, пуско-наладочные работы, монтаж лифтов, монтаж теплоснабжения приточной установки, нарезка металла, монтажные работы, общестроительные работы, отделочные работы, установка дверных/оконных/балконных блоков, устройство лестницы, работы по объекту разные, санитарно-биологические исследования и т.п.);

- аренда строительной техники и оборудования;

- реклама-информация (в том числе информационные сообщения в средствах массовой информации, информационные щиты и т.п.);

- посреднические услуги для привлечения Участников долевого строительства;

- возврат средств по договорам займа, полученных и использованных Застройщиком для строительства (создания) Объект недвижимости.

4.2.2. Передать Объект долевого строительства Участнику досрочно, после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

При этом прием-передача Объекта долевого строительства осуществляется сторонами в соответствии с требованиями, предусмотренными п.п. 6.5, 6.6 договора. При уклонении Участника долевого строительства от такой досрочной приемки Объекта долевого строительства наступают последствия, предусмотренные п. 6.8 договора.

4.2.3. Без согласия Участника долевого строительства внести в многоквартирный жилой дом архитектурные, структурные изменения, заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование; вносить изменения в проектную документацию, которые улучшают качество Объекта долевого строительства, а также такие изменения, которые не приводят к ухудшению качества Объекта долевого строительства по сравнению с условиями настоящего договора. Оформление дополнительного соглашения к настоящему договору при таких изменениях не требуется.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. В полном объеме уплатить цену договора в сроки и в размере, указанные в настоящем договоре, с учетом положений п.3.4 настоящего договора, до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

4.3.2. Незамедлительно уведомлять Застройщика о любых обстоятельствах, способных повлиять на исполнение договора, в том числе, об изменении места регистрации, фактического места жительства (места нахождения), почтового адреса, фамилии, имени, отчества, (наименования) паспортных данных, контактных телефонов и пр.

В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником уведомлений, предусмотренных договором.

4.3.3. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел/объединение земельного участка, указанного в п. 1.1 настоящего договора. При этом, согласно статей 11.2, 11.4, 11.5 Земельного кодекса РФ, застройщик гарантирует, что при разделе/выделе/объединении земельного участка **Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом долевого строительства и территорией для его благоустройства.** Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что земельный участок под Объектом долевого строительства может быть изменен по результатам межевания и постановки на кадастровый учет без его дополнительного согласования и уведомления, при этом площадь земельного участка может быть увеличена или уменьшена, что не влечет ущемления прав Участника, т.к. ему (Участнику) в силу Закона гарантировано право общей долевой собственности на земельный участок как объект общего имущества.

4.3.4. Участник долевого строительства дает согласие на перенос записи об ипотеке на предмет залога (земельный участок) на один из вновь образованных земельных участков по выбору Застройщика, без дополнительного согласования и уведомления Участника долевого строительства, и на замену предмета залога (дома) на измененный согласно проекту многоквартирный жилой дом, согласно п.1.9 настоящего договора.

4.3.5. Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что разрешенное использование земельного участка под Объектом долевого строительства может быть изменено, без его дополнительного согласования и уведомления, согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Азов».

4.3.6. Заклячая настоящий договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на осуществление проектных и строительных работ, возведение зданий и сооружений и иных объектов капитального строительства на земельном участке, указанном в п.1.1. и иных действий, связанных с выполнением данных мероприятий, что не влечет ущемления прав Участника, т.к. в любом случае Участник не лишается права общей долевой собственности на объекты общего имущества **в многоквартирном доме, состав которого определен Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.**

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Передать свои права на Объект долевого строительства третьим лицам по договору уступки, **при наличии письменного согласия Застройщика** и при условии уплаты Застройщику цены договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства, после государственной регистрации настоящего договора и до подписания передаточного акта.

В случае отсутствия письменного согласия Застройщика на переуступку прав требований по настоящему договору, Застройщик не несет ответственности перед третьими лицами по данным договорам уступки.

Договор уступки права требования подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке, который подлежит обязательному предварительному письменному согласованию с Застройщиком, иное свидетельствует о нарушении Участником обязательств по настоящему договору, в связи с чем Застройщик снимает с себя ответственность.

4.4.2. Уплатить цену договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

4.4.3. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора или обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Участник долевого строительства, с учетом положений п.п. 5.3, 6.7 настоящего договора, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Наличие недостатков (дефектов), их характер устанавливаются двусторонним актом Застройщика и Участника долевого строительства (далее – Акт о несоответствии), в порядке, определенном п.5.3 договора.

4.5. Участник долевого строительства не вправе:

4.5.1. До подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства производить в Объекте долевого строительства какие-либо работы, в том числе перепланировку (переоборудование) в Объекте долевого строительства (перенос перегородок, дверных проемов, изменение местоположения санузлов и мест прохождения водопроводных и канализационных стояков, изменение внутренних схем тепло-водо-электроснабжения, систем пожаротушения), а также производить какие-либо иные работы, которые изменяют физические и (или) технические характеристики Объекта долевого строительства и (или) многоквартирного жилого дома.

4.5.2. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий), не соответствующих проектному решению.

5. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

5.1. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 года, начиная с даты подписания акта приема-передачи Объекта. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года, исчисляемых со дня подписания первого акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки составляет один год.

5.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу

эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если 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 и т.п.

5.3. В случае выявления недостатков (дефектов) в Объекте долевого строительства Участник долевого строительства обязан направить Застройщику соответствующее уведомление. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресу Застройщика, указанному в договоре, или вручено представителю Застройщика, имеющему соответствующие полномочия, лично под расписку.

В уведомлении должно содержаться четкое описание выявленных недостатков (дефектов), с приложением фото, видео-фиксации.

Наличие недостатков (дефектов), характер (описание), способы и сроки их урегулирования, перечисленные в п.4.4.3, устанавливаются двусторонним актом о несоответствии, подписанного между Застройщиком и Участником долевого строительства, в отсутствие которого претензии Участника по недостаткам (дефектам), не подлежат удовлетворению, если иное не будет установлено по обоюдному согласию Сторон.

Срок для урегулирования разногласий по выявленным недостаткам (дефектам), определяется согласно действующему законодательству РФ.

6. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

6.1. Срок действия Разрешения на строительство № 61-45-05-2025, дата выдачи: 26.03.2025г., выдано: Администрация города Азова: до «01» августа 2027 года.

Указанная дата срока действия Разрешения на строительство Объекта не порождает для Застройщика обязательств по передаче Участнику Объекта долевого строительства в данный срок, без возникновения для Застройщика правовых последствий.

Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Застройщик обязуется получить Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома не позднее **01.08.2027 г.**

6.2. Застройщик обязуется после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок не позднее **«01» февраля 2028 года**, но не ранее, чем факт произведенной Участником долевого строительства оплаты цены настоящего договора.

Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в более ранний срок, с учетом положений п.4.2.2 настоящего договора.

6.3. Застройщик обязуется направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не позднее 30 (тридцати) дней до наступления, срока, установленного п.6.2.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника долевого строительства, указанному в договоре, или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

6.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора, на основании которых Участник подписывает дополнительное соглашение об изменении установленного срока.

6.5. Передача Объекта долевого строительства производится по акту приема-передачи. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства риск случайной гибели Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства. С момента подписания Сторонами акта приема-передачи у Участника долевого строительства возникает обязанность по внесению платы за Объект долевого строительства, коммунальные услуги и содержание общего имущества в многоквартирном жилом доме.

6.6. Участник долевого строительства, получивший от Застройщика сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан принять его не позднее, чем в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного уведомления, при условии отсутствия в нем недостатков (дефектов), оформленных Сторонами Актом о несоответствии.

6.7. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства недостатков (дефектов) Стороны составляют акт о несоответствии, в порядке, предусмотренном п.5.3 договора.

6.8. При отказе и/или уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого

строительства (в том числе при возвращении оператором почтовой связи заказного письма с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с истечением сроков хранения почтовой корреспонденции) Застройщик по истечении 2-х (двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. С момента составления Застройщиком указанного одностороннего акта риск случайной гибели Объекта долевого строительства, в том числе оплата всех коммунальных услуг, включая содержание общего имущества - переходят на Участника.

6.9. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до момента уплаты цены настоящего договора, согласно разделу 3 договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ) от 30.12.2004 и договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

7.2. В случае нарушения Участником долевого строительства п.п. 4.5.1, 4.5.2 договора, он обязан уплатить Застройщику денежные средства, необходимые для приведения Объекта долевого строительства в состояние, соответствующее проектной документации и Договору.

7.3. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику обязанность охраны и риск его случайной гибели (повреждения) переходят к Участнику долевого строительства.

7.4. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из настоящего Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, разрешаются согласно действующему законодательству РФ.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или неполное исполнение обязательств, предусмотренных Договором, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс – мажор), 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); любые военные действия; террористические акты; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

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

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

8.4. Если форс-мажорные обстоятельства будут продолжаться более 3 (трех) месяцев подряд, то Стороны проводят переговоры.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий договор в соответствии с требованиями п. 3 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ) от 30.12.2004 подлежит государственной регистрации, считается заключенным с момента такой регистрации и действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору.

9.2. Обязательства Застройщика по договору считаются исполненными с момента передачи Объекта долевого строительства по акту приема – передачи.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются исполненными с момента уплаты им в полном объеме цены договора и принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи.

Право на оформление в собственность Объекта возникает у Участника при условии надлежащего выполнения Участником своих обязательств по уплате цены настоящего договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.

9.4. Договор может быть расторгнут в любое время по взаимному соглашению Сторон, а также по основаниям, предусмотренным настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. В случае расторжения договора Участник долевого строительства утрачивает право требования в отношении Объекта долевого строительства. При этом Застройщик возвращает Участнику долевого строительства внесенные им денежные средства в счет цены договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным частями 4, 5 ст. 5 Федерального закона № 214-ФЗ) от 30.12.2004, последний направляет Участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения им задолженности по уплате

цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником указанного требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу или возврата почтового направления в связи с истечением сроков хранения, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, на основании которого Застройщик обращается в регистрирующий орган для аннулирования записи о государственной регистрации договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Действия, направленные на осуществление государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, производятся за счет Участника долевого строительства вне рамок настоящего Договора.

10.2. Настоящий договор составлен в электронном виде и подписан сторонами усиленной квалифицированной электронной подписью.

10.3. Приложение №1: **Позтажний план многоквартирного жилого дома с экспликацией помещений, отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства и местоположение Объекта на этаже строящегося многоквартирного дома.**

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН. ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной

ответственностью

**«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ГРАДСТРОЙ»**

ИНН 6102080687 КПП 610201001

ОГРН 1256100009978, ОКВЭД 71.12.2

Адрес: 346720, Ростовская область, м. р-н

Аксайский, г. п. Аксайское, г. Аксай, ул. Садовая,

зд. 11/54, помещ. 1

Участник долевого строительства:

_____,
«__» ____ года рождения, место рождения:

_____, пол: __, паспорт гражданина

РФ серии __ № __, выдан «__» ____ года

_____, код подразделения _____,

зарегистрированный по адресу: _____,

СНИЛС № _____

телефон: _____

e-mail: _____

Генеральный директор

_____/_____/

_____/Е.В. Кравченко/

м.п.

Приложение №1

к договору № __ участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от «__» _____ 202__ г.

**Позтажний план многоквартирного жилого дома с экспликацией помещений,
отображающий расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого
строительства и местоположение Объекта на этаже строящегося многоквартирного дома
__ этаж, Проектный номер № квартиры (условный): __**

Застройщик:
Общество с ограниченной
ответственностью
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ГРАДСТРОЙ»
Генеральный директор

_____/Е.В. Кравченко/

Участник долевого строительства:
Фамилия, Имя, Отчество

_____/_____/