

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

г. Ростов-на-Дону

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2019г.

**Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Стройинвест»**, в лице представителя Вуцан А.П., действующей по доверенности, удостоверенной Морозовой В.П. нотариусом Аксайского нотариального округа Ростовской области, зарегистрированной в реестре за № 61/9-н/61-2019-1-293 от 23.01.2019г, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем **"Участник долевого строительства"**, с другой стороны, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 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 Закон № 214 ФЗ, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Предмет Договора

1.1. Жилой Комплекс «Ярд» состоит из 4 многоквартирных жилых блок-секций со встроенными помещениями.

Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный малоэтажный жилой дом, в границах земельного участка площадью 9752,00 кв. м. с кадастровым номером **61:44:0032215:1225 по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, 51** (далее – «Объект строительства») и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий **объект долевого строительства, определенный в п. 3.1** настоящего договора, Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить предусмотренную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства.

Основные характеристики многоквартирного дома:

- Вид: Здание;
- Назначение: Жилой дом (Блок №1);
- Расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, 51;
- Общая площадь дома: 3803,04 кв.м.;
- Этажность: 4 этажа;
- Подъезды: 2;
- Класс энергоэффективности: В
- Категория сейсмостойкости: II
- Перекрытия этажей: железобетонные.
- Наружные стены: лицевой кирпич на цементно-песчаном растворе, воздушная прослойка, утеплитель, кирпич полнотелый.
- Вид: Здание;
- Назначение: Жилой дом (Блок №2,3);
- Расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, 51;
- Общая площадь дома: 3725,48 кв.м.;
- Этажность: 4 этажа;
- Подъезды: 4;
- Класс энергоэффективности: В
- Категория сейсмостойкости: II
- Перекрытия этажей: железобетонные.
- Наружные стены: лицевой кирпич на цементно-песчаном растворе, воздушная прослойка, утеплитель, кирпич полнотелый.

- Вид: Здание;
- Назначение: Жилой дом (Блок №4);
- Расположен по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Горсоветская, 51;
- Общая площадь дома: 7392,46 кв.м.;
- Этажность: 5 этажа;
- Подъезды: 6;
- Класс энергоэффективности: В
- Категория сейсмостойкости: II
- Перекрытия этажей: железобетонные.
- Наружные стены: лицевой кирпич на цементно-песчаном растворе, воздушная прослойка, утеплитель, кирпич полнотелый.

1.2. В связи с тем, что Застройщик осуществляет на земельном участке строительство группы жилой застройки многоквартирными домами, а так же объекты инженерной инфраструктуры, то Застройщик информирует Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства оставляет за Застройщиком право и дает согласие на то, что на указанном земельном участке будет осуществляться строительство многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не являющихся предметом настоящего Договора и земельный участок будет обременен ипотекой в силу закона в пользу других Участников долевого строительства, заключивших (или которые заключат в будущем) с Застройщиком договоры долевого участия в строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, возводимых на указанном земельном участке.

## 2. Обеспечение исполнения обязательств по договору

2.1. В обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

2.2. В качестве обеспечения обязательств Застройщика, последний применяет эскроу-счет (специальный счет), открываемый в банке, на котором замораживаются деньги участника долевого строительства на период строительства дома, и передаются Застройщику только после того, как тот исполнит свои обязательства перед участником долевого строительства. Применение эскроу-счетов регламентируется ст. 860.7 ГК РФ.

## 3. Объект долевого строительства

3.1. Объектом долевого строительства в соответствии с настоящим договором является: жилое помещение - однокомнатная квартира, № по проекту \_\_, общей площадью (без учета площади балкона, лоджии) \_\_\_\_ кв. м., . (жилая комната: \_\_кв.м., кухня: \_\_кв.м., санузел: \_\_кв.м., прихожая: \_\_кв.м.), площадь лоджии без коэффициента \_\_ кв. м., площадь лоджии с коэффициентом \_\_\_\_ кв. м., расположенная на \_\_\_\_\_ этаже **Блок №** \_\_\_\_\_ объекта строительства, обозначенного в пункте 1. настоящего договора (далее – «Объект долевого строительства»). **Площадь комнат, помещений вспомогательного использования указывается в Приложении №1, которое является неотъемлемой частью настоящего договора.**

3.2. Объект долевого строительства предоставляется с упрощенным вариантом отделки в следующем техническом состоянии:

- ✓ потолки – железобетон
- ✓ стены – кирпич
- ✓ полы – железобетон;
- ✓ установка металлической входной двери с замком;

- ✓ оконные блоки – металлопласт с отливками, установленными с наружной стороны;
- ✓ балконы, лоджии – с ограждениями, согласно проекту;
- ✓ отопление – индивидуальное, поквартирное;
- ✓ канализация – стояк для подключения санитарно-технического оборудования заглушенный;

- ✓ водопровод – выпуски из стояков с запорными кранами, с узлом учета;
- ✓ электрика – электрический ввод внутрь Объекта долевого строительства, установка узла учета электроэнергии в этажном щитке;

✓ газ

✓ **Качественные характеристики Объекта Строительства:**

- ✓ перекрытия этажей – железобетон;
- ✓ стены – кирпич
- ✓ межквартирные перегородки – кирпич
- ✓ фасад – кирпич;
- ✓ кровля

**Отделка и оборудование лестничных холлов:**

- ✓ потолки – штукатурка с покраской
- ✓ полы – цементная стяжка, плитка;
- ✓ освещение мест общего пользования;
- ✓ установка домофона на дверь подъезда.

3.3. Планировочное решение Объекта долевого строительства и его местоположение указываются в Приложении № 1, Приложении №2 которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

3.4. Общая площадь Объекта долевого строительства определяется согласно проекту и состоит из суммы площади всех частей Объекта долевого строительства, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов и лоджий.

3.5. Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от проектной площади, указанной в п. 3.1. настоящего договора. Уточнение фактической площади Объекта долевого строительства производится на основании обмера органами технической инвентаризации.

#### 4. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

4.1. Стороны договорились, что цена настоящего договора (стоимость Объекта долевого строительства) составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

Указанная стоимость Объекта долевого строительства определена исходя из площади помещений Объекта долевого строительства, площади балкона и (или) лоджии Объекта долевого строительства, указанных в п. 3.1. настоящего договора, по следующей формуле:

Ст кв =  $S_{расч}$  x \_\_\_\_\_ рублей, где

Ст кв – стоимость Объекта долевого строительства;

$S_{расч}$  - расчетная площадь Объекта долевого строительства (далее - «Расчетная площадь Объекта долевого строительства»).

При этом расчетная площадь Объекта долевого строительства определяется по следующей формуле:

$S_{расч} = S_{общ} + S_{балк} \times 0,3 + S_{лодж} \times 0,5$ , где  $27,32 = 25,51 + 1,81$

$S_{общ}$  - общая площадь Объекта долевого строительства;

$S_{балк}$  - площадь балкона;

$S_{лодж}$  - площадь лоджии.

4.2. Стороны договорились, что указанная в п. 4.1 настоящего договора Стоимость Объекта долевого строительства является окончательной и подлежит изменению только в случае, указанном в п. 4.3. настоящего договора.

4.3. Стоимость Объекта долевого строительства подлежит соразмерному изменению в большую или меньшую сторону только в том случае, если имеется значительное отклонение фактической расчетной площади Объекта долевого строительства (т.е. площади, определенной по формуле, указанной в п. 4.1. настоящего договора с учетом результатов обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации) от Расчетной площади Объекта долевого строительства, определенной с учетом площадей, указанных в п. 3.1. настоящего договора.

При этом стороны договорились, что значительным будет считаться отклонение фактической расчетной площади Объекта долевого строительства, определенной с учетом результатов обмеров Объекта долевого строительства органами технической инвентаризации, от Расчетной площади Объекта долевого строительства, определенной с учетом площадей, указанных в п. 3.1, настоящего договора, более чем на 1 кв. м.

Взаиморасчет в соответствии с настоящим пунктом должен быть произведен Сторонами в течение 10 календарных дней с даты предъявления заинтересованной Стороной соответствующего письменного требования.

В данном случае, надлежащим уведомлением Участника долевого строительства об изменении фактической площади объекта долевого строительства, а также о необходимости доплаты, будет считаться его направление по факсу, а также на электронную почту, указанные в заявлении Участника долевого строительства и (или) в настоящем договоре.

Расчет суммы, подлежащей доплате/выплате, осуществляется в соответствии с пунктом 4.1. настоящего договора.

4.4. Участник долевого строительства (депонент) перечисляет денежные средства в размере, указанном в пункте 4.1. настоящего договора, на специализированный эскроу-счет в уполномоченном Банке: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк России», юридический адрес: Россия, Москва, 117997, ул. Вавилова, д. 19, email: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851) (далее - эскроу-агент) в сроки и размере, которые установлены настоящим пунктом договора (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, в следующем порядке:

Первый платеж денежная сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей должен быть уплачен Участником долевого строительства не позднее 3 дней с момента государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

Оставшуюся денежную сумму Участник долевого строительства уплачивает в соответствии со следующим графиком внесения платежей:

<i>№</i>	<i>дата платежа</i>	<i>сумма платежа</i>
	30 июня 2020 года	

4.4.1. Участник долевого строительства обязуется предоставить Застройщику в течение 3-х рабочих дней копию документа, подтверждающего внесение денежных средств на эскроу-счет, в качестве оплаты цены по договору.

4.5. Датой оплаты Стоимости Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором будет являться дата фактического поступления денежных средств на эскроу-счет.

4.6. Поступление денежных средств в установленный настоящим договором срок, но в сумме меньшей, чем предусмотрено настоящим договором, является нарушением срока внесения платежей.

4.7. Участник долевого строительства вправе вносить предусмотренные настоящим договором платежи досрочно.

4.8. Цена договора участия в долевом строительстве определяется как сумма денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

## **5. Срок и порядок передачи объекта долевого строительства**

5.1. Планируемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, в эксплуатацию — 3 квартал 2020 года.

Срок передачи Объекта долевого строительства – в течение шести месяцев с даты указанного планируемого срока получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

5.2. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного настоящим договором срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства объекта, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня, определенного Застройщиком для приемки объекта долевого строительства, указанного в таком сообщении. Участник долевого строительства несет ответственность за непредставление информации Застройщику об изменении адреса места регистрации, либо адреса фактического проживания.

Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен Застройщиком о том, что информация о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а так же изменения в проектную документацию и иные изменения будут размещены на официальном сайте Застройщика и ЕИСЖС – наш.дом.рф, [www.yard51.ru](http://www.yard51.ru).

5.3. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляется по подписываемому Сторонами акту приёма-передачи. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства после получения разрешения на ввод Строения в эксплуатацию.

5.4. С момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется вносить плату за жилищные и коммунальные услуги в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

С момента подписания передаточного акта Объекта долевого строительства Участник долевого строительства также несет риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства.

5.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим договором срок или в срок предусмотренный в сообщении о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства, Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, либо со дня предусмотренного для передачи объекта долевого строительства, в сообщении о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, 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.

5.6. В случае, если вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта нарушается срок передачи Объекта, то Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по Договору.

5.7. В случае, если строительство Объекта не может быть завершено в установленный пунктом 5.1. Договора срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Указанная информация направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Участник долевого строительства

имеет право в течение 3 (трех) рабочих дней после получения такого предложения прибыть в офис Застройщика, подписать дополнительное соглашение к Договору об изменении сроков, установленных пунктами 5.1. Договора и обеспечить подачу необходимых документов в регистрирующий орган для государственной регистрации указанного дополнительного соглашения. В случае отсутствия возможности прибытия в офис Застройщика в указанный срок, Участник долевого строительства обязан направить в адрес Застройщика информацию о согласии или отказе на изменение срока передачи Объекта, а также указать срок, в течение которого он прибывает для подписания дополнительного соглашения. Указанная информация должна быть направлена Участником долевого строительства любым из возможных способов, позволяющих подтвердить получение ее Застройщиком.

5.8. В случае поступления в адрес Застройщика уведомления об отсутствии адресата по адресу, указанному в Договоре, предложение об изменении срока передачи Объекта считается согласованным Сторонами.

## **6. Права и обязанности Сторон.**

### 6.1. По настоящему договору Застройщик обязуется:

6.1.1. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по акту приёма-передачи не позднее предусмотренного настоящим договором срока.

6.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям п. 3.2. и п. 7.1. настоящего договора.

6.1.3. Не позднее 10-ти дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области это разрешение (или его нотариально удостоверенную копию) для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Расходы по государственной регистрации права собственности на указанный в п. 3.1. настоящего договора Объект долевого строительства несет Участник долевого строительства.

6.1.4. Совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами.

### 6.2. Участник долевого строительства обязуется:

6.2.1. В порядке и сроки, установленные настоящим договором (пп. 4.1-4.7), вносить денежные средства в счет своего участия в долевом строительстве.

6.2.2. В случае нарушения установленного настоящим договором срока внесения платежа (в т.ч. внесения денежных средств в срок, но в размере меньшем, чем предусмотрено настоящим договором) уплатить 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.

При этом в случае, если уплата цены договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

В том случае, если уплата цены договора производится Участником долевого строительства в предусмотренный договором период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

6.2.3. В течение семи дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства объекта, указанного в п. 1.1. настоящего договора и готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо в течении 7 дней со дня даты, предусмотренной в таком сообщении, принять Объект долевого строительства и подписать акт приема-передачи.

6.2.4. В случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства недостатков (дефектов) Стороны должны составить акт разногласий. При устранении указанных в акте

разногласий недостатков (дефектов) Участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в течение 2 (двух) рабочих дней со дня устранения указанных недостатков (дефектов), в противном случае Объект долевого строительства считается принятым на следующий день, после истечения указанного в настоящем пункте срока.

6.2.5. В течение 4-х (четырех) месяцев после подписания акта приема-передачи помещения, подать документы на государственную регистрацию прав на принятый в соответствии с настоящим договором Объект долевого строительства.

В случае просрочки указанного срока на подачу документов для государственной регистрации, участник долевого строительства обязан уплатить штраф в размере 0,05% от общей цены договора за каждый месяц просрочки. При этом расчет подлежащего оплате штрафа может быть осуществлен как по месяцам, так и по дням.

6.2.6. До государственной регистрации права собственности не производить в отношении Объекта долевого строительства переустройств, перепланировок (снос стен и перегородок), установок решеток, остеклений, переустройства коммуникаций. В случае аварий внутренних, тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в т.ч. при нанесении ущерба помещениям других Участников долевого строительства) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

6.2.7. При подписании настоящего Договора представить Застройщику подлинник и ксерокопию документа, удостоверяющего личность. Заявление с информацией об адресе для направления почтовой корреспонденции, а также с информацией об адресе электронной почты, для более оперативного и эффективного обмена информацией.

В случае изменения почтовых, платежных и других реквизитов не позднее 3 (трех) дней известить об этом Застройщика путем направления на его юридический адрес заказного письма с уведомлением.

6.2.8. В срок не позднее 1 (одного) месяца со дня подписания акта приема передачи квартиры по настоящему договору в предусмотренном законом порядке, подписать с поставщиком газа договор поставки природного газа для коммунально-бытовых нужд граждан, а также осуществить иные необходимые действия (пройти инструктаж) в организации – поставщика газа.

Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он проинформирован Застройщиком о негативных последствиях неисполнения указанной в настоящем пункте обязанности, выраженных в отсутствии бесперебойной подачи природного газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд.

Недостатки объекта долевого строительства, возникшие по причине неисполнения Участником долевого строительства обязанности, предусмотренной настоящим пунктом, не являются гарантийным случаем и не подлежат безвозмездному устранению силами Застройщика.

## **7. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества.**

7.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего договора.

7.2. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства.

7.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Принадлежность оборудования к технологическому и инженерному определяется проектной документацией на Объект.

7.4. Гарантийный срок на материалы отделки, оборудование (за исключением указанного в пункте 7.3. Договора), комплектующие изделия Объекта определяется равным сроку, установленному их изготовителем, но не может составлять более 2 (двух) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства, либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта.

7.5. В случае, если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) проектной документации, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе **потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок**. В соответствии с ч. 2 ст. 7 Закона 214-ФЗ Стороны предусмотрели указанное требование в качестве основного допустимого по Договору способа защиты Участником долевого строительства своих интересов, нарушенных выявлением недостатков Объекта. Способы, указанные в пунктах 2 и 3 части 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве», Участником долевого строительства применяться не могут.

7.6. Любое вмешательство Участника долевого строительства в конструкции Объекта долевого строительства, в системы функционирования технологического, инженерного и иного оборудования аннулирует все соответствующие гарантийные обязательства, данные Застройщиком.

## 8. Заключительные положения

8.1. Настоящий договор подписывается сторонами, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, осуществляются силами и средствами Участника долевого строительства.

8.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта Объекта долевого строительства.

8.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта на Объект долевого строительства.

8.4. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве общей собственности на общее имущество Строения, состав которого определен действующим жилищным законодательством РФ и указанный в проектной декларации.

Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна размеру общей площади Объекта долевого строительства.

Указанная доля не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

При этом Участник долевого строительства признает, что в состав общего имущества Объекта долевого строительства не входят расположенные помещения, не являющиеся частями квартир, помещения общественного назначения и возводимые в будущем на земельном участке многоквартирные дома и (или) иные объекты недвижимости, не являющиеся предметом настоящего договора.

8.5. Подписанием настоящего договора, Участник долевого строительства дает Застройщику свое согласие на возможный раздел, объединение, перераспределение Застройщиком земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, на любое количество участков, с условием, что земельный участок под размещение и функционирование Объекта будет сформирован с учетом нормальной эксплуатации Объекта, а земельные участки, образуемые в результате раздела, объединения, перераспределения Застройщиком земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, кроме земельного участка сформированного под строительство и эксплуатацию Объекта, залогом в



пользу Участника долевого строительства, обременяться не будут или же ипотека (залог) в пользу Участника долевого строительства подлежит снятию с земельных участков, образуемых Застройщиком при разделе земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, кроме земельного участка, сформированного под строительство и эксплуатацию Объекта.

Участник долевого строительства, при подписании настоящего договора, дает свое согласие на будущие сделки по обременению земельного участка, предоставленного для строительства Объекта, его частей, прав собственности на него.

8.6. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на передачу в собственность специализированным (эксплуатирующим) организациям построенных (реконструированных) за счет средств участников долевого строительства в границах земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта к таким сетям, если их строительство (реконструкция) предусмотрено соответствующей проектной документацией.

8.7. С момента передачи Объекта Участнику долевого строительства (либо со дня составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта) обязанность охраны, оплаты за содержание Объекта (в том числе коммунальных услуг, расходов по эксплуатации и техническому обслуживанию общего имущества Объекта, пропорционально своей доле) переходят к Участнику долевого строительства.

8.8. Стороны пришли к согласию, что Участник долевого строительства возместит Застройщику все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта долевого строительства энергоресурсами, потребление газа и воды, а также затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Объекта, в соответствии с показаниями индивидуальных узлов учета, а также соразмерно его доле в праве собственности на общее имущество за период с момента передачи Объекта по акту приема-передачи или иного передаточного документа до момента оформления договоров поставки коммунальных ресурсов, заключенных между Участником долевого строительства и/или Управляющей организацией и ресурсо-снабжающими организациями.

8.8.1. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта в установленный пунктом 6.2.3. Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в ч.5 ст.8 Закона 214-ФЗ), Участник долевого строительства обязан оплатить (возместить Застройщику) все понесенные расходы по оплате затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами, потребление газа и воды, а так же затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Дома за период с момента истечения срока, установленного Договором для подписания передаточного акта, до момента фактической передачи Объекта либо составления Застройщиком одностороннего акта.

8.9. В случае, если по окончании строительства, в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего договора и взаиморасчетов между Сторонами, в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

8.10. Работы (услуги) по улучшенной отделке Объекта долевого строительства по сравнению с вариантом отделки, предусмотренным настоящим договором, установка дополнительных приборов в Квартире могут быть выполнены Застройщиком по желанию Участника долевого строительства за отдельную плату и на основании отдельного договора.

8.11. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, установленном ГК РФ.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами акта приёма -передачи.

В случае уступки прав или перевода долга по настоящему договору Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику подлинный экземпляр соответствующего

соглашения не позднее 5 (пяти) дней с момента государственной регистрации такой уступки права или перевода долга.

Также Стороны договорились о том, что Участник долевого строительства имеет право передать права и обязанности, вытекающие исключительно из настоящего договора долевого участия в строительстве.

8.12. В соответствии с условиями договора, Застройщик не несет ответственность за несвоевременную подачу коммунальных услуг, в связи с тем, что в соответствии с частью 14 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Застройщик не соответствует стандартам управляющей организации и не может быть исполнителем коммунальных услуг для граждан. В связи с чем, Застройщик в течение 5 (пяти) дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передает многоквартирный дом в управление управляющей организации ООО «Управляющая компания «Мастер-Хаус».

8.13. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

В случае недостижения Сторонами согласия в ходе переговоров спор о правах на Объект долевого строительства, а также по искам, предъявленным Застройщиком, подлежат разрешению в районном суде по месту нахождения Жилого комплекса (Строения).

Все иные споры, возникшие из настоящего договора, подлежат разрешению в суде, определенном в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.14. Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на изменение адреса (местоположения) земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора. В случае изменения адреса земельного участка, новый адрес будет указываться в передаточном акте при передаче Объекта Участнику долевого строительства после ввода Дома в эксплуатацию.

8.15. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах стороны обязаны немедленно (в течение трех дней) извещать друг друга.

8.16. Застройщик гарантирует, что в соответствии с законодательством РФ, он разместил проектную декларацию и другую необходимую информацию в сети «Интернет» на официальном сайте, [www.yard51.ru](http://www.yard51.ru), наш.дом.рф.

8.17. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями сторон в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего договора с момента такой регистрации.

8.18. Заклячая настоящий Договор, Участник долевого строительства не возражает против обработки застройщиком включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, передачу, обезличивание, блокирование, уничтожение моих персональных данных, в том числе специальных и биометрических данных. Участник долевого строительства не возражает против копирования Оператором отдельных листов документов, содержащих мои персональные данные, в том числе специальных и биометрических данных и последующую передачу копий отдельных листов документов, указанных в настоящем согласии в целях исполнения действующего законодательства.

Целью обработки, предоставляемых персональных данных, является исполнение требований законодательства Российской Федерации, нормативных актов Банка России и выполнение условий договора долевого участия. Хранение таких персональных (специальных, биометрических) данных осуществляется Застройщиком в течение срока, установленного законодательством и внутренними документами Застройщика. Настоящее согласие может быть отозвано Участником долевого строительства в письменной форме.

8.19. Участник долевого строительства подтверждает факт того, что настоящий Договор является результатом работы с ним, как с клиентом \_\_\_\_\_

8.20. Настоящий договор составлен в четырех экземплярах: один для «Застройщика», два для «Участника долевого строительства», один для Управления Федеральной службы государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

8.21. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.22. Адрес электронной почты Банка для получения уведомлений от Управления Федеральной службы государственной регистрации о расторжении, прекращении или об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru (тел. 8-800-707-00-70 доб. 60992851).

## 9. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Застройщик

**ООО СК «Стройинвест»**

Юрид. Адрес: 344029, г. Ростов-на-Дону, ул.

Менжинского, д. 2 Л, оф 418

ИНН 6163149671 КПП 616601001

ОГРН 1166196096285

р/с 40702810000100001838

в ПАО КБ «Центр-Инвест»

к/с 30101810100000000762

БИК 046015762

### Участник долевого строительства

### Представитель по доверенности

\_\_\_\_\_ /Вуцан А.П./

м.п.

\_\_\_\_\_  
(полностью Ф.И.О.)

/ \_\_\_\_\_ /  
(подпись)

Исп: \_\_\_\_\_