

СОБРАНИЕ

ДОМ-РЕЗИДЕНЦИЯ

ДОГОВОР № ____ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

г. Ростов-на-Дону

«_» ____ 2025 года

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик «Альянс Групп», в лице директора Финенко Виталия Александровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Застройщик"**, с одной стороны, и

гр. ФИО, 00.00.2000 года рождения, место рождения _____, паспорт № _____, 00.00.2000 года код подразделения ____, зарегистрирован по адресу: г _____, СНИЛС _____, именуемый в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем::

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Земельный участок – земельный участок, с кадастровым номером **61:44:0041006:839**, площадью 9516,0 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 118**, принадлежащий Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о регистрации 61:44:0041006:839-61/183/2022-1 от 18.08.2022.

1.2. Наименование объекта – Многоквартирный жилой дом с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 118 (далее – Жилой дом).

Основные характеристики Жилого дома: вид объекта капитального строительства – здание, назначение объекта – многоквартирный дом, количество этажей – 8-9, общая площадь – 29 330,57 кв.м.

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект - Дом-резиденция «Собрание»

Класс недвижимости – «Премиум».

Материал наружных стен – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А++.

Сейсмостойкость – 6 баллов.

1.3. Назначение Объекта долевого строительства – нежилое помещение (**машино-место**), в Жилом доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. Общее имущество – помещения в Жилом доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный

участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и действующим законодательством.

1.5. **Общая площадь объекта** – площадь машино-места согласно проектной документации.

1.6. 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)).

1.8. В соответствии со ст. 3 Закона о Долевом Участии Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства на основании:

- Разрешения на строительство № 61-44-030101-2023 от 19 мая 2023г, выданного Департаментом архитектуры и градостроительства города Ростова-на-Дону;
- Договора купли-продажи земельного участка и строений от 28.04.2021г., о чем 19.05.2021 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области сделана запись регистрации № 61:44:0041006:7-61/183/2021-4, договора купли-продажи земельного участка от 14.04.2021 г., о чем 19.04.2021 г. в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области сделана запись регистрации 61:44:0041006:50-61/183/2021-10.
- Проектной декларации, размещенной в единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС).

1.9. Строительство ведется на земельном участке с кадастровым номером **61:44:0041006:839**, площадью 9 516,0 кв. м, расположенном по адресу: **Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, район Кировский, ул. Социалистическая, 118.**

1.10. 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.

1.11. Участник уведомлен Застройщиком о том, что Объект долевого строительства и Земельный участок находятся в залоге у Публичного акционерного общества «Сбербанк России» (далее – ПАО «Сбербанк») на основании Договора об ипотеке № 5221/0000/2021/0468/ДИ-1 от «17» февраля 2022 года в обеспечение исполнения обязательств по Договору об открытии не возобновляемой кредитной линии № 520B00IX7MF, дата формирования которого «02» июня 2023г., заключенному между Застройщиком и ПАО «Сбербанк» (далее – «Кредитный договор»).

1.12. Застройщик гарантирует Участнику, 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, указанного в п. 1.11. настоящего Договора).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать в собственность Объект долевого строительства Участнику, а Участник обязуется уплатить Застройщику обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. **Объектом долевого строительства по настоящему Договору является:**
- **Машино-место №_** (без несущих конструкций), общей площадью ____ кв.м., расположенное на - 1 (подземном) этаже многоквартирного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки и подземной автостоянкой по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 118.

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

2.3. Машино-места передаются Участнику в состоянии, согласно проектной документации и условиям договора.

2.4. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

3.2. Цена Договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником. Цена является фиксированной и изменению не подлежит. В цену Договора включены затраты на строительство (создание) Объекта недвижимости, связанные с созданием Объекта недвижимости и отнесенные Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» к целевому использованию денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства.

3.3. Участник долевого строительства (Депонент) обязуется оплатить цену, указанную в п. 3.1. настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент – _____;

Бенефициар – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп», ИНН 6161093783, КПП 616101001, ОГРН 1216100009619, юридический адрес: 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 41, офис 21;

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, указанных в проектной декларации и составляет - **не позднее 31 декабря 2026 года.**

3.4. Участник долевого строительства обязан уплатить цену настоящего Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке, сроки и в размере, установленном Договором.

3.5. Цена Договора, указанная в п. 3.1. Договора, уплачивается Участником путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (эскроу агент) счет эскроу в следующем порядке:

- сумма в размере _____ (четыре миллиона двести тысяч) рублей 00 копеек, оплачивается в течении 5 (пяти) рабочих дней, с даты государственной регистрации Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав.

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 Дог. № _____»

участия в долевом строительстве от 00.00.2000 за машино-место усл. ном. № ___, НДС не облагается».

Просрочка внесения платежей, установленных п. 3.5 Договора, в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 ФЗ № 214-ФЗ.

3.6. Оплата за Объект может быть внесена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.7. Участник соглашается с тем, что обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства возникает только после оплаты цены Договора. Застройщик вправе, по своему усмотрению, принять решение о передаче Участнику долевого строительства по передаточному акту до момента полной оплаты цены Договора с учетом пункта 3.9 настоящего Договора, а также с обязательным утверждением Сторонами графика платежей.

3.8. Стороны определили, что в случае, если Объект долевого строительства будет передан Участнику по передаточному акту до оплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объеме, то в отношении данного Объекта долевого строительства у Застройщика возникает право залога (ипотека как обременение имущества).

Ипотека как обременение Объекта подлежит государственной регистрации на основании ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

3.9. Указанный в пункте 3.8. настоящего Договора залог является способом обеспечения исполнения обязательств Участника долевого строительства по:

- 1) оплате цены настоящего Договора;
- 2) уплате Застройщику денежных средств, причитающихся ему в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обязательств Участником по полной оплате Объекта долевого строительства, а также возмещению судебных издержек Застройщика по взысканию долга (на всех стадиях процесса) и иных причитающихся ему в соответствии с Договором и/или действующим законодательством денежных средств.

Оценочная (рыночная) стоимость предмета залога составляет сумму, равную стоимости Объекта, установленной настоящим Договором.

3.10. Застройщик (залогодержатель) вправе обратиться с иском о взыскании на предмет залога в случае неисполнения и/или ненадлежащего исполнения Участником (залогодателем) обязательств по Договору, обеспеченных залогом.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства - **не позднее 31 декабря 2026 года.**

Срок окончания строительства Жилого дома согласно проектной документации и ориентировочный срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома - **2 квартал 2026 года.**

Передача Объекта Застройщиком и принятие его Участником 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 Застройщику и принятым Участником 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 о завершении строительства Жилого дома, получении Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и о готовности к передаче Объекта. Сообщение должно быть

направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4. Участник долевого строительства, получивший уведомление от Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания Передаточного Акта в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения указанного сообщения. 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. Участник долевого строительства до подписания Передаточного Акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Закона о Долевом участии, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона о Долевом участии.

4.6. При уклонении Участника от принятия Объекта долевого строительства или при отказе Участника от принятия Объекта Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником уведомления, 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.

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, Застройщик вправе приостановить исполнение своего обязательства по передаче Объекта Участнику.

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.

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

4.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

4.10. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта.

4.11. Право собственности на Объект возникает у Участника с момента государственной регистрации права в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости».

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. ОБЯЗАННОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА:

5.1.1. Застройщик обязуется выполнить все работы по строительству жилого дома и вводу его в эксплуатацию собственными силами, или с привлечением третьих лиц, в соответствии с

Договором, проектной декларацией и с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

5.1.2. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.1.3. Вносить в проектную декларацию с использованием единой информационной системы жилищного строительства изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, фактов внесения изменений в проектную документацию, ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным.

Внесение изменений в проектную декларацию не требуется после размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений о вводе в эксплуатацию всех предусмотренных проектом строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

5.1.4. Застройщик до передачи Объекта Участнику, обязуется оформить техническую документацию на Жилой дом.

5.1.5. Выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором и Законом о Долевом участии возлагаются на Застройщика.

5.2. ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА

5.2.1. Застройщик, в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию. При этом продление срока ввода дома в эксплуатацию может быть не более чем на 6 (шесть) месяцев.

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 долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

5.2.2. После передачи Застройщиком по правилам, предусмотренным ст. 8 Закона о долевом участии, Объекта Участнику долевого строительства и постановки такого Объекта на государственный кадастровый учет Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект и указанного в п. 3 ч. 11 ст. 48 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

5.2.3. Иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

5.3.1. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора. Участник вправе уплатить Цену Договора досрочно по согласованию с Застройщиком.

5.3.2. Нести расходы по государственной регистрации Договора, а также возможных изменений, дополнений к настоящему Договору.

5.3.3. В сроки, предусмотренные разделом 4 Договора, после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект в соответствии с условиями настоящего Договора.

5.3.4. Участник с даты принятия Объекта долевого строительства (в том числе, с даты составления Застройщиком одностороннего передаточного акта), получает фактический доступ в

Объект долевого строительства, в связи с чем обязуется осуществлять оплату коммунальных платежей, 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 жилищным законодательством.

5.3.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в соответствии со статьей 3 настоящего Договора в полном объеме обусловленной настоящим Договором цены, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и принятия Объекта.

5.3.6. Участник долевого строительства обязан незамедлительно в 3-х дневный срок уведомить 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, обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах и пр. В противном случае Застройщик не несет ответственности за неполучение Участником долевого строительства уведомлений, предусмотренных Договором.

5.3.7. До подписания акта приема-передачи на Объект Участник обязуется не производить в Объекте и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада жилого дома, возведение перегородок, разводки инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, устройство теплых полов, устройство труб и батарей отопления, пробивка проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.) без согласования с уполномоченными государственными органами.

5.3.8. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объект у Участника 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.

5.3.9. Участник долевого строительства обязан выполнять иные обязанности, которые в соответствии с Договором или Законом о Долевом Участии возлагаются на Участника

5.4. ПРАВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.4.1. Требовать от Застройщика передать ему Объект в срок, указанный в п. 4.1. Договора, за исключением случаев, указанных в п. 5.2.1. Договора, при условии оплаты Цены Договора в полном объеме.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства дома.

5.4.3. Сообщить Застройщику о недостатках Объекта, выявленных в течение гарантийного срока, указанного в п. 7.2. Договора.

5.4.4. Уступать право требования по настоящему Договору в соответствии с разделом 6 настоящего Договора.

5.4.5. Иные права, предусмотренные Законом о Долевом участии и действующим законодательством Российской Федерации.

6. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.2. Договор уступки прав требования по настоящему Договору подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его государственной регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией договора уступки, несут стороны договора уступки.

6.3. Застройщик не несет ответственности по договорам Участника с третьими лицами.

6.4. Участник обязан в течение 3 (трех) дней с момента государственной регистрации договора уступки права требования предоставить Застройщику 1 (один) зарегистрированный экземпляр такого договора. В случае неисполнения Участником обязанности, предусмотренной настоящим пунктом:

6.4.1. Застройщик не несет ответственность за ненадлежащее уведомление нового Участника (цессионария по договору уступки права требования) о готовности Объекта долевого строительства к передаче после ввода Жилого дома в эксплуатацию.

7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, Участнику.

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

7.3. 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 предоставленной Участнику Инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

8. РАСТОРЖЕНИЕ И ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны имеют право по соглашению Сторон, расторгнуть настоящий Договор.

8.2. Участник вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
- отступления Застройщиком от условий настоящего Договора, приведшего к ухудшению качества Объекта, или иных недостатков, которые делают Объект непригодным для предусмотренного Договором использования;

- внесения Застройщиком изменений в проектную документацию, которые приведут к концептуальному изменению архитектурного облика и архитектурных решений объекта строительства в части увеличения этажности, существенного удешевления материалов строительства;

- существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.3. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и просрочка Участника долевого строительства по внесению платежа составила более чем два месяца;

- если в соответствии с Договором уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный Договором период, но Участник долевого строительства допускает систематическое нарушение сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочку внесения платежа в течение более чем два месяца, а равно внес любую часть цены Договора не в полном объеме, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения;

- иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора по основаниям, указанным в настоящем разделе, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное в настоящем пункте уведомление должно быть направлено по почте, заказным письмом с описью вложения.

8.5. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог Банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником и Банком. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона о Долевом Участии.

8.6. В соответствии с п. 3 ст. 4 Закона о Долевом участии договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Согласно ст. 452 Гражданского кодекса Российской Федерации, соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и сам договор. Таким образом, все изменения к настоящему Договору подлежат государственной регистрации, признаются действительными, если они совершены в письменной форме, скреплены печатями и подписаны сторонами или уполномоченными представителями сторон. Во всем, что не урегулировано данным Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

8.7. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника, открытый в Банке ПАО Сбербанк России.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на его счет, предварительно уведомив ПАО Сбербанк России о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры, разногласия, которые могут возникнуть в связи с исполнением настоящего Договора, Стороны будут стремиться решить путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами.

9.2. В случае невозможности достижения согласия по спорным вопросам в ходе переговоров спор подлежит разрешению в суде в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

10.2. Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

10.3. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участники уплачивают 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.

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

11. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ (ФОРС-МАЖОР)

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

11.2. 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; иные обстоятельства, независимые от воли Сторон, непосредственно повлиявшие на исполнение обязательств по настоящему Договору.

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

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

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

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

12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

12.1. С момента государственной регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, Участник 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 с момента подписания передаточного акта или иного документа о передаче Участнику.

12.2. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику обязательства Застройщика ограничиваются гарантийными обязательствами, предусмотренными Договором и Законом о Долевом Участии.

12.3. В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» настоящим Участник 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 Застройщику данных документа, удостоверяющего личность, в том числе на передачу третьим лицам, в целях, связанных с подготовкой и заключением Участником с третьими лицами соглашений и Договоров, связанных с приобретением прав на недвижимое имущество и участием в долевом строительстве, управлением введенным в эксплуатацию Жилым домом, возможностью предоставления Участнику информации об оказываемых Застройщиком услугах, которые могут представлять для Участника 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.

12.4. Участник 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 предоставляет на срок строительства Жилого дома, до момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию. Участник уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления письменного заявления заказным почтовым отправлением с описью вложения по адресу Застройщика.

12.5. 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.

12.6. Участник при подписании настоящего Договора подтверждает, что ознакомлен Застройщиком с проектной декларацией и проектной документацией по строительству многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства, в том числе с документами и материалами, составляющие содержание проектной декларации в части информации о Застройщике и информации о проекте строительства (разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, проектная документация).

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

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

12.9. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Неотъемлемой частью Договора являются:

- Приложение № 1 – «План Объекта».

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп»
344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 41, офис 21, ИНН
6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч №40702810052090012344 открыт в
ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, к/сч №301018106000000000602, БИК 046015602

Директор

_____/В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

ФИО, 00.00.2000 года рождения, место рождения _____, паспорт _____ № _____, 00.00.2000 года код подразделения ____, зарегистрирован по адресу: г _____, СНИЛС _____, ИНН ____, тел ____.

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись

Приложение №1 к Договору
участия в долевом строительстве
№_____от «__» _____ 2025г.

План подземного этажа. Машино-место №_____



Экспликация подземной автостоянки

№пн	Наименование	Площадь, м²	№пн	Наименование	Площадь, м²	№пн	Наименование	Площадь, м²	№пн	Наименование	Площадь, м²	№пн	Наименование	Площадь, м²
1	Машино-место	16,50	34	Машино-место	16,43	67	Машино-место	17,40	100	Машино-место	15,90	133	Машино-место	15,67
2	Машино-место	18,00	35	Машино-место	15,59	68	Машино-место	17,40	101	Машино-место	15,90	134	Машино-место	15,67
3	Машино-место	17,40	36	Машино-место	16,86	69	Машино-место	17,40	102	Машино-место	15,90	135	Машино-место	17,10
4	Машино-место	17,40	37	Машино-место	14,28	70	Машино-место	17,90	103	Машино-место	15,90	136	Машино-место	15,67
5	Машино-место	17,40	38	Машино-место	14,28	71	Машино-место	20,63	104	Машино-место	15,90	137	Машино-место	17,10
6	Машино-место	15,00	39	Машино-место	21,60	72	Машино-место	30,31	105	Машино-место	15,90	138	Машино-место	17,10
7	Машино-место	16,80	40	Машино-место	14,58	73	Машино-место	15,63	106	Машино-место	15,90	139	Машино-место	22,23
8	Машино-место	16,80	41	Машино-место	15,66	74	Машино-место	15,63	107	Машино-место	15,90	140	Машино-место	16,50
9	Машино-место	25,63	42	Машино-место	21,18	75	Машино-место	15,63	108	Машино-место	15,90	141	Машино-место	19,53
10	Машино-место	26,25	43	Машино-место	16,52	76	Машино-место	15,63	109	Машино-место	15,90	142	Машино-место	21,17
11	Машино-место	17,50	44	Машино-место	16,52	77	Машино-место	30,00	110	Машино-место	15,90	143	Машино-место	24,47
12	Машино-место	17,50	45	Машино-место	15,12	78	Машино-место	25,63	111	Машино-место	15,90	144	Машино-место	13,25
13	Машино-место	15,63	46	Машино-место	15,12	79	Машино-место	23,40	112	Машино-место	15,90	145	Машино-место	21,60
14	Машино-место	15,63	47	Машино-место	14,00	80	Машино-место	18,00	113	Машино-место	15,90	146	Машино-место	16,20
15	Машино-место	15,63	48	Машино-место	14,00	81	Машино-место	18,00	114	Машино-место	15,90	147	Машино-место	18,60
16	Машино-место	15,63	49	Машино-место	18,00	82	Машино-место	21,05	115	Машино-место	15,90	148	Машино-место	18,56
17	Машино-место	18,13	50	Машино-место	15,00	83	Машино-место	14,03	116	Машино-место	15,90	149	Машино-место	18,64
18	Машино-место	29,37	51	Машино-место	18,00	84	Машино-место	17,17	117	Машино-место	15,90	150	Машино-место	16,73
19	Машино-место	26,32	52	Машино-место	18,70	85	Машино-место	16,23	118	Машино-место	15,90	151	Машино-место	16,82
20	Машино-место	15,12	53	Машино-место	17,10	86	Машино-место	16,10	119	Машино-место	18,00	152	Машино-место	16,58
21	Машино-место	20,77	54	Машино-место	16,50	87	Машино-место	21,00	120	Машино-место	15,90	153	Машино-место	16,58
22	Машино-место	17,05	55	Машино-место	16,50	88	Машино-место	16,50	121	Машино-место	18,00	154	Машино-место	20,10
23	Машино-место	15,90	56	Машино-место	18,60	89	Машино-место	21,00	122	Машино-место	15,90	155	Машино-место	17,19
24	Машино-место	21,60	57	Машино-место	18,00	90	Машино-место	21,00	123	Машино-место	15,90	156	Машино-место	22,83
25	Машино-место	15,90	58	Машино-место	21,60	91	Машино-место	15,90	124	Машино-место	15,90	157	Машино-место	23,24
26	Машино-место	15,90	59	Машино-место	13,25	92	Машино-место	15,90	125	Машино-место	15,90	158	Машино-место	16,73
27	Машино-место	15,90	60	Машино-место	16,20	93	Машино-место	15,90	126	Машино-место	15,90	159	Машино-место	18,71
28	Машино-место	15,90	61	Машино-место	16,20	94	Машино-место	15,90	127	Машино-место	15,90	160	Машино-место	18,97
29	Машино-место	16,17	62	Машино-место	18,00	95	Машино-место	15,90	128	Машино-место	15,90	161	Машино-место	17,40
30	Машино-место	16,17	63	Машино-место	16,20	96	Машино-место	15,90	129	Машино-место	15,90	162	Машино-место	17,40
31	Машино-место	15,90	64	Машино-место	16,20	97	Машино-место	15,90	130	Машино-место	15,90	163	Машино-место	17,40
32	Машино-место	15,90	65	Машино-место	15,00	98	Машино-место	15,90	131	Машино-место	15,67			
33	Машино-место	21,60	66	Машино-место	16,50	99	Машино-место	15,90	132	Машино-место	17,10			

ЗАСТРОЙЩИК:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альянс Групп» 344068, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, пер. Измайльский, 41, офис 21, ИНН 6161093783, ОГРН 1216100009619, КПП 616101001, р/сч №40702810052090012344 открыт в ПАО Сбербанк России Юго-Западный Банк, корр/счет №30101810600000000602, БИК 046015602

Директор

/В.А. Финенко/

Участник долевого строительства:

ФИО, 00.00.2000 года рождения, место рождения _____, паспорт _____ № _____, 00.00.2000 года код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: г _____, СНИЛС _____.

Фамилия, Имя, Отчество (прописью)

подпись