

ДОГОВОР № ____
об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Адыгейск

«____» _____ 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Строительная группа Любимый дом», в лице генерального директора Котова Александра Александровича, действующего на основании Устава, далее именуемое «Застройщик», с одной стороны, и

гр. РФ _____, пол – женский, место рождения _____, _____ года рождения, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____ г. _____, зарегистрированный по месту жительства: _____, действующий от своего имени, далее именуемый «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили следующий договор:

1. Термины и их толкование

1.1. Объект строительства – **«Многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Горького, 41, Литер 1»** (технико-экономические показатели: вид объекта капитального строительства – здание, назначение объекта - многоквартирный жилой дом, площадь застройки – 607,90 кв.м., количество этажей – 9, в том числе подземных - 1, строительный объем 13633,20 куб.м., в том числе, ниже отметки 0.00 – 1211,03 куб.м., выше отметки 0.00 – 12422,17 куб.м., общая площадь дома – 4501,43, кв.м., общая площадь квартир (включая балконы и лоджии) – 2944,56 кв.м., общая площадь квартир (без балконов и лоджий) – 2833,6 кв.м., жилая площадь квартир – 1542,95 кв.м., количество квартир – 64 шт., в том числе, смарт(студия) – 9 шт., однокомнатных – 16 шт., однокомнатных(евро) – 16 шт., двухкомнатных – 7 шт., двухкомнатных(евро) – 8 шт., трехкомнатных – 8 шт., на земельном участке площадью 9478 кв.м., с кадастровым номером 01:09:0103005:1158, расположенного по адресу: Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Горького, 41.

1.2. **Квартира** – объект долевого строительства - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию _____ **комнатная**, расположенная на __ (_____) **этаже**, в _ (____) **блок-секции**, проектной общей площадью __, __ кв.м., как это определено ч.5 ст.15 Жилищного кодекса РФ, т.е. без учета балконов, лоджий, веранд и террас, проектной общей площадью __, __ кв.м., включая площадь лоджий (балконов) с понижающим коэффициентом лоджий 0,5 (балконов 0,3), жилой площадью __, __ кв.м., **под номером** __, расположенная по адресу: Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Горького, 41, Литер 1. План квартиры обозначен на типовом плане этажа в Приложении № 1 к настоящему договору.

1.3. Проектная общая площадь и номер квартиры являются предварительными и подлежат уточнению в случае внесения изменений в проектную документацию и проведения обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов капитального строительства.

1.4. Информация о Застройщике и жилом доме (в объёме не менее предусмотренного действующим законодательством Российской Федерации) в обязательном порядке размещается Застройщиком в сети Интернет в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС), а также (добровольно) на сайте Застройщика в информационной сети Интернет по адресу: любимыйдом.рф. В случае разночтений между информацией, размещенной в ЕИСЖС, и информацией, размещенной на сайте Застройщика, приоритетное значение будет иметь размещенная в ЕИСЖС информация. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора он ознакомился с проектной декларацией.

1.5. Одновременно с квартирой Участник долевого строительства в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации приобретает долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

2. Основания для строительства Объекта

2.1. Договор № 164 аренды земельного участка от 30.12.2022 г., что подтверждается выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 17.12.2024 г., номер государственной регистрации № 01:09:0103005:1158-01/036/2023-9.

2.2. Разрешение на строительство № 01-01:09-05-2024 от 08.04.2024 года, выданное Комитетом Республики Адыгея по архитектуре и градостроительству.

3. Предмет договора

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект и после получения разрешения на ввод объекта в

эксплуатацию передать Участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3.2. Срок окончания строительства Объекта – 1 квартал 2026 года. Сроком окончания строительства Объекта считается дата получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно подписанному Акту приемки законченного строительством Объекта в эксплуатацию (далее по тексту – «Акт приемки Объекта»).

3.3. Застройщик подтверждает и гарантирует, что квартира не является объектом судебного разбирательства, не находится в споре, под арестом, запрещением, не является предметом залога и не обременена правами третьих лиц, а также, что в отношении квартиры ранее договоров долевого участия в строительстве не заключалось.

3.4. После завершения строительства и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Участник долевого строительства приобретает право собственности на квартиру на основании акта приема-передачи квартиры, подписанного Сторонами. После завершения строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства квартиру в точном соответствии с планом квартиры (Приложение № 1 к настоящему договору), в состоянии согласно описанию в Приложении № 2 к настоящему договору, с учетом уточнений, предусмотренных п. 1.2. настоящего договора.

3.5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи квартиры по подписанному Сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче 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 1 (один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.6. При заключении и исполнении договора Стороны руководствуются Федеральным Законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом внесенных в него изменений и дополнений.

4. Цена договора, порядок и сроки оплаты

4.1. Цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, составляет _____ (_____) рублей. К лоджиям, балконам и террасам применяется пониженный коэффициент. Цена настоящего договора при условии 100%-ой оплаты согласно п. 4.2. настоящего договора изменению не подлежит, за исключением изменения проектной общей площади Квартиры, в этом случае Стороны руководствуются условиями, указанными в п. 9.3. настоящего договора.

4.2. Оплата цены настоящего договора производится путем внесения денежных средств (депонируемая сумма) на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО Сбербанк, (далее – Банк/Эскроу агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника долевого строительства, являющегося владельцем эскроу-счета, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику 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, 8-800-555-55-50 – для мобильных и городских.

Депонент: Участник долевого строительства;

Бенефициар: Застройщик;

Депонируемая сумма: цена договора;

Срок условного депонирования денежных средств: **до 30 сентября 2026 г.;**

Порядок формирования депонируемой суммы и срок ее внесения: Участник долевого строительства обязуется внести сумму, эквивалентную цене настоящего договора на счет эскроу, одновременно, не позднее 3 (Трёх) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего

договора.

Обязанность Участника долевого строительства, по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

Раскрытие счет эскроу (перечисление денежных средств Бенефициару): производится согласно условиям договора счет эскроу, но не ранее чем представления Бенефициаром в Банк копии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации в соответствии с условиями договора счет эскроу. Если на момент раскрытия счет эскроу Законодательством Российской Федерации будет установлен иной порядок раскрытия, то оно должно быть произведено в соответствии с действующим на момент Раскрытия счет эскроу Законодательством Российской Федерации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, средства со счета эскроу перечисляются на специальный счет Застройщика: № 40702810230000084715 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк, к/с. 30101810100000000602, БИК 040349602.

4.3. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего договора он ознакомился с Условиями открытия и обслуживания банковского счет эскроу (для расчетов по договору участия в долевом строительстве) в Банке (далее – Условия), а также иной документацией Банка, связанной с открытием и использованием счет эскроу для расчётов по настоящему договору.

4.4. Участник долевого строительства обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания настоящего договора представить в Банк заявление на открытие счет эскроу, а также документы, необходимые для его открытия. Открытие счета эскроу осуществляется при соблюдении требований, установленных действующим законодательством РФ.

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

4.6. Цена настоящего договора, указанная в п. 4.1., включает в себя затраты Застройщика на строительство объекта, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей территории, иных работ, необходимых для ввода объекта в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства объекта, а также затраты на оплату услуг Застройщика. Уплачиваемые Участником долевого строительства денежные средства по настоящему договору используются Застройщиком, в том числе на погашение кредитов, займов, привлеченных Застройщиком для строительства объекта, на размещение временно свободных средств на депозитах в банках, а также на погашение затрат по строительству объекта, понесенных ранее.

5. Права и обязанности Застройщика

5.1. Застройщик обязан за счет собственных и привлеченных средств построить Объект и сдать его в эксплуатацию в срок не позднее 1-го квартала 2026 года. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком квартиры Участнику долевого строительства, осуществляется путем подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

5.2. Застройщик обязан вести строительный контроль и осуществлять приемку выполненных работ на Объекте.

5.3. Застройщик обязан обеспечить целевое использование денежных средств, вложенных Участником долевого строительства в строительство Объекта. Причем Застройщик самостоятельно расходует денежные средства, вложенные Участником долевого строительства в строительство Объекта, как на строительство Объекта, так и на подключение к нему инженерных сетей, в соответствии с проектной документацией и других затрат, связанных со строительством.

5.4. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям при условии выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств в соответствии с настоящим договором.

5.5. При условии выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств в соответствии с настоящим договором (п.п.4.1., 4.2., 9.3), Застройщик обязан по завершению

строительства Объекта и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в течение 6 (шести) месяцев передать Участнику долевого строительства квартиру. Застройщик обязан уведомить Участника долевого строительства заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства в настоящем договоре адресу или вручить Участнику долевого строительства лично под расписку уведомление о завершении строительства Объекта и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и возможности передачи Участнику долевого строительства квартиры.

5.6. Застройщик обязан по завершению строительства Объекта и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства денежных обязательств в соответствии с настоящим договором (п.п.4.1, 4.2. и 9.3), передать Участнику долевого строительства Квартиру в точном соответствии с проектом, требованиями СНиП и техническими условиями, в состоянии согласно описанию в Приложении № 2 к настоящему договору.

5.7. Застройщик вправе досрочно передать квартиру Участнику долевого строительства, при этом Застройщик направляет Участнику долевого строительства заказное письмо с уведомлением и описью вложения о завершении строительства и о готовности квартиры к передаче и обязанности Участника долевого строительства приступить к принятию квартиры. Участник долевого строительства обязан принять квартиру в течение 1 (одного) месяца, со дня получения уведомления Застройщика.

5.8. После передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта Застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с Участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на такой объект в электронной форме. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства, Застройщик обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

5.9. В случае нарушения Участником долевого строительства п.п. 4.1, 4.2., 9.3 настоящего договора и в соответствии с частями 4, 5 ст. 5 и частями 3, 4 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Застройщик вправе отказаться от исполнения настоящего договора в одностороннем порядке.

6. Права и обязанности Участника долевого строительства

6.1. Участник долевого строительства обязан уплатить денежные средства в соответствии с настоящим договором в объеме и сроки согласно п.п.4.1., 4.2. и 9.3 настоящего договора.

6.2. Участник долевого строительства обязан лично или через представителя, полномочия которого оформлены в соответствии с законодательством РФ, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта и получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно подписанному Акту приемки законченного строительством Объекта в эксплуатацию принять у Застройщика квартиру по акту приема-передачи. В случае нарушения Участником долевого строительства срока приемки квартиры без уважительных причин или уклонения Участника долевого строительства от приемки квартиры, считается, что Застройщик исполнил свои обязательства по передаче квартиры Участнику долевого строительства надлежащим образом. При этом риск случайной гибели или повреждения квартиры переходит от Застройщика к Участнику долевого строительства со дня подписания акта приема-передачи Сторонами, а равно по истечении 1 (одного) месяца с даты получения Участником долевого строительства уведомления о завершении строительства Объекта и готовности к его передаче Участнику долевого строительства на основании одностороннего акта Застройщика.

6.3. Участник долевого строительства имеет право уступить права требования по настоящему договору третьим лицам или иным образом распоряжаться своими правами в отношении квартиры только после уплаты им всей цены настоящего договора и получения на то письменного согласия Застройщика. При этом Застройщик не несет ответственности по обязательствам Участника долевого строительства, вытекающим из договора уступки прав и обязанностей, заключаемого с третьим лицом. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему договору допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета

эскроу, прав требования по настоящему договору к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации договора уступки прав по договору долевого участия в строительстве, переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

6.4. Право на получение в собственность квартиры возникает у Участника долевого строительства после полной оплаты им цены настоящего договора согласно п.п.4.1., 4.2. и 9.3 настоящего договора, а также уплаты неустойки (пени) за нарушение условий настоящего договора, если таковые имелись, после завершения строительства Объекта и получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласно подписанному Акту приемки Объекта в эксплуатацию и подписанному Сторонами акту приема-передачи.

6.5. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи квартиры Участник долевого строительства имеет право требовать от Застройщика уплаты неустойки (пени) в размере, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

6.6. В случае обнаружения недоделок в квартире Участник долевого строительства имеет право требовать от Застройщика устранения этих недоделок, а после их устранения Стороны подписывают акт приема-передачи квартиры.

Если Объект построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

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

6.7. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов.

6.8. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему договору переходят к наследникам, если Федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать наследникам во вступлении в настоящий договор. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6.9. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику: действительный паспорт (его нотариально заверенный перевод, в случае необходимости), контактный номер телефона, нотариально заверенное согласие супруга(ги) на приобретение объекта, в случае если Участник долевого строительства состоит в зарегистрированном браке и другие документы необходимые для регистрации настоящего договора. В случае изменения паспортных данных, места регистрации, контактного номера телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в настоящем договоре, Участник долевого строительства обязан письменно уведомить об этом Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней со дня наступления соответствующего обстоятельства.

7. Срок действия договора и его расторжение

7.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея и действует до выполнения Сторонами своих обязательств. Настоящий договор может быть заключен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

7.2. Досрочное расторжение настоящего договора Сторонами возможно в следующих случаях:

- по взаимному согласию Сторон;
- в предусмотренных настоящим договором случаях и порядке;
- в предусмотренных действующим законодательством РФ случаях и порядке.

8. Ответственность Сторон

8.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим договором и действующим законодательством Российской Федерации. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по

настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные и указанные настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полной мере причиненные убытки.

8.2. Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в виде пени за необоснованный отказ или уклонение от приемки квартиры у Застройщика в установленный настоящим договором срок в размере одной стопятидесятой действующей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в день, от общей стоимости настоящего договора по день, когда квартира принята Участником долевого строительства, а также возместить Застройщику все понесенные убытки.

9. Прочие условия

9.1. Настоящий договор составлен в 2 (двух) подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один экземпляр - для Застройщика, один экземпляр - для Участника долевого строительства, экземпляр регистрирующего органа хранится в образе электронного документа в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея.

9.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.3. Окончательная цена настоящего договора определяется, и окончательные взаиморасчеты между Застройщиком и Участником долевого строительства производятся после фактического обмера площади квартиры, произведенного органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов капитального строительства. При отклонении фактической общей площади квартиры от проектной общей площади Квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора в сторону увеличения, Участник долевого строительства производит доплату в течение 10-ти дней со дня получения от Застройщика соответствующего уведомления из расчета цены настоящего договора, указанного в п.4.1 настоящего договора. При отклонении фактической общей площади квартиры от проектной общей площади квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора в сторону уменьшения, Застройщик производит Участнику долевого строительства возврат за указанную разницу из расчета цены настоящего договора, указанного в п.4.1 настоящего договора.

9.4. Участник долевого строительства не имеет права изменить планировку квартиры (перенос внутренних перегородок, проемов в несущих стенах, изменение проектного положения сантехнических разводов и стояков, схемы электропроводки и т.п.) или производить какие-либо работы по квартире (отделочные работы, замена внутреннего оборудования и прочее) до подписания Сторонами акта приема-передачи квартиры. В случае нарушения Участником долевого строительства данного пункта Застройщик не несет ответственности за задержку сдачи Объекта в эксплуатацию, а Участник долевого строительства обязан выплатить Застройщику штраф в размере 20 % от цены настоящего договора и возместить все убытки.

9.5. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий города Адыгейска.

9.6. Подписывая настоящий договор, Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику на обработку (сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, использование, распространение) своих персональных данных, указанных в настоящем договоре, для целей размещения в системе электронного делопроизводства и документооборота.

9.7. При подписании настоящего договора Стороны исходили из того, что в процессе строительства многоквартирного дома возможны внесения изменений в проектную документацию, которые могут повлечь за собой изменение проекта помещений, входящих в состав объекта и квартиры, при условии, что такие изменения не будут противоречить действующим СНиП, а также, корректироваться и меняться срок завершения строительства многоквартирного дома. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены договора.

9.8. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах Стороны обязаны немедленно извещать друг друга. Действия, совершенные по старым адресам и счетам, до поступления уведомлений об их изменении, засчитываются как надлежащее исполнение обязательств Стороной. Сторона, отсутствовавшая по адресу уведомлений, не вправе ссылаться на факт неполучения корреспонденции. Участник долевого строительства, которому Застройщик направил письменное уведомление по почте, соглашается, что письменное уведомление считается полученным Участником долевого строительства, если:

- Участник долевого строительства отказался от получения письма и этот отказ был зафиксирован

организацией почтовой связи;

- Несмотря на получение почтового извещения Участник долевого строительства не явился в отделение почтовой связи за получением письма с уведомлением в установленном порядке, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика;

- Письмо с уведомлением не вручено в связи с отсутствием Участника долевого строительства по почтовому адресу, указанному в настоящем договоре, о чем организация почтовой связи уведомила Застройщика.

10. Разрешение споров

10.1. Все разногласия, возникающие между Сторонами, в связи с исполнением настоящего договора подлежат урегулированию путем двухсторонних переговоров.

10.2. В случае невозможности достижения согласия Сторонами путем переговоров, все споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в суде в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Форс-мажор

11.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение является следствием непреодолимой силы:

- землетрясения, наводнения, пожара, тайфуна, урагана, снежного заноса, военных действий, и других обстоятельств, не зависящих от воли Сторон, в том числе:

- решений и иных актов органов государственной власти, изменений в законодательстве Российской Федерации и Краснодарского края, препятствующих выполнению взятых на себя обязательств по Договору.

11.2. Указанные события должны носить чрезвычайный, непредвиденный и непредотвратимый характер, возникнуть после заключения настоящего договора не зависеть от воли Сторон.

11.3. В случаях наступления форс-мажорных обстоятельств, срок выполнения Сторонами обязательств по настоящему договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют такие обстоятельства и их последствия.

11.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Сторона должна без промедления, в десятидневный срок, известить о них в письменном виде другую Сторону. В извещении должны быть сообщены данные о характере обстоятельств, а также по возможности оценка их влияния на возможность исполнения обязательств по настоящему договору и срок исполнения обязательств.

11.5. По прекращению указанных выше обстоятельств, Сторона должна без промедления известить об этом другую Сторону в письменном виде. В извещении должен быть указан срок, в который предполагается исполнить обязательства по настоящему договору. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, то она обязана возместить другой Стороне убытки, причиненные не извещением или несвоевременным извещением.

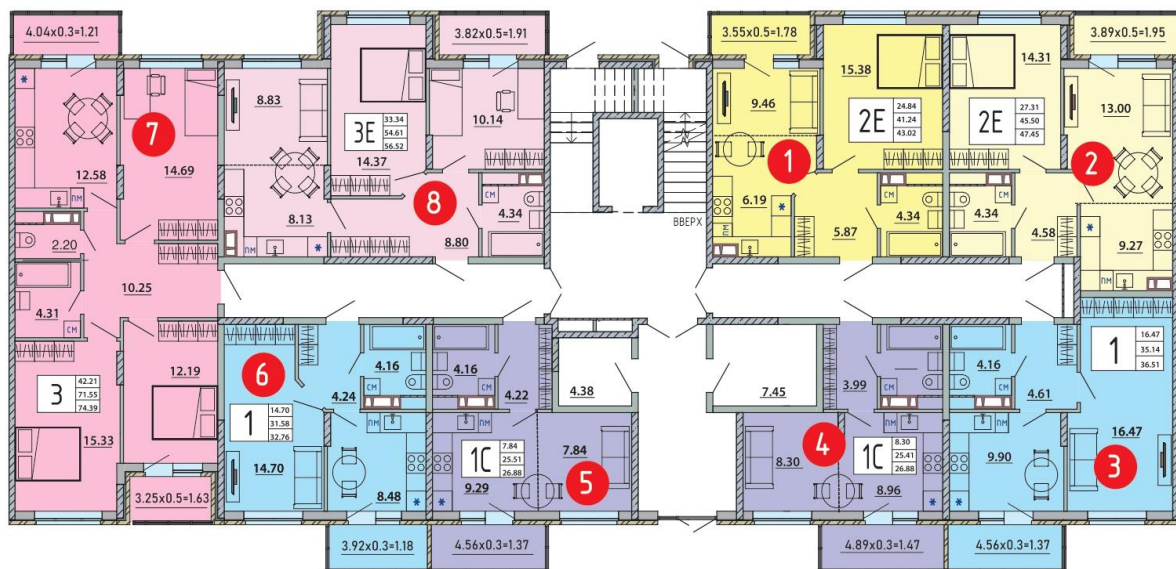
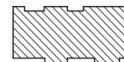
11.6. В случае, когда форс-мажорные обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 6 месяцев или они и их последствия будут действовать более этого срока, Стороны в возможно короткий срок проведут переговоры с целью выявления приемлемых для обеих Сторон альтернативных способов исполнения настоящего договора и достижения соответствующей договоренности.

12. Реквизиты и подписи Сторон

<p>Застройщик: ООО СЗ «СтройГрупп Любимый дом», 350024, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Московская, д. 133, корпус 1, офис 1, ОГРН 1132311014461, ИНН 2311165665, КПП 231101001, р/с. 40702810230000084715 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк, к/с. 3010181010000000602, БИК 040349602, e-mail: yutdom_krd@mail.ru, тел. 8-989-214-70-14.</p> <p>Генеральный директор _____ А.А. Котов</p>	<p>Участник долевого строительства: г. РФ _____, пол – женский, место рождения _____, _____ года рождения, паспорт _____, код подразделения _____, выдан _____ г. _____, зарегистрированный по месту жительства: _____. тел. _____. e-mail: _____</p>
--	--

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 к договору № ____
об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
от «__» _____ 2025 года.**

1 ЭТАЖ



ПРИМЕЧАНИЕ: полосой зеленого цвета выделены границы ____комнатной квартиры номер ____, расположенной на __-ом этаже, в _ (_____) блок-секции, объекта, расположенного по адресу: Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Горького, 41, Литер 1.

Застройщик: ООО СЗ «СтройГрупп Любимый дом», 350024, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Московская, д. 133, корпус 1, офис 1, ОГРН 1132311014461, ИНН 2311165665, КПП 231101001, р/с 40702810230000084715 в Краснодарском отделении № 8619 ПАО Сбербанк, к/с. 30101810100000000602, БИК 040349602, e-mail: yutdom_krd@mail.ru, тел. 8-989-214-70-14.

Генеральный директор
_____ А.А. Котов

Участник долевого строительства:
гр. РФ _____, пол – женский,
место рождения _____, _____ года
рождения, паспорт _____, код
подразделения _____, выдан _____ г.
_____,
зарегистрированный по месту жительства:
_____.
тел. _____.
e-mail: _____

**Приложение № 2 к договору № __ об участии
в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от «__» _____ 2025 г.**

Техническая характеристика многоквартирного жилого дома:

Объект: «Многоквартирные жилые дома, расположенные по адресу: Республика Адыгея, г. Адыгейск, ул. Горького, 41, Литер 1.

Этажность: 8

Класс энергоэффективности: В-высокий.

Сейсмостойкость – 8 баллов.

Наружные ограждающие конструкции двух типов:

1. Несущая 3-слойная конструкция: кирпич облицовочный, утеплитель, монолитный железобетонный каркас.

2. Ненесущая 2-слойная конструкция: кирпич облицовочный, газобетонный блок.

Внутренние стены и перегородки:

- монолитные железобетонные;

- кирпичные и газобетонный блок.

Вид работ, выполняемых «Застройщиком» в квартире:

ЖИЛАЯ КОМНАТА:

Стены - Подготовка стен гипсовыми смесями по кирпичу, газоблоку и бетонной поверхности под чистовую отделку, заделка штроб, устройство откосов окон.

Потолки - Монолитные перекрытия без отделки.

Полы – Подготовка из цементно-песчаного раствора под чистовую отделку.

ВНУТРИКВАРТИРНЫЕ КОРИДОРЫ:

Стены - Подготовка стен гипсовыми смесями по кирпичу, газоблоку и бетонной поверхности, заделка штроб.

Потолки - Монолитные перекрытия, без отделки.

Полы - Подготовка из цементно-песчаного раствора.

САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКИЕ УЗЛЫ:

Стены - Поверхности внутренних стен без отделки.

Потолки - Монолитные перекрытия без отделки.

Полы – Подготовка из цементно-песчаного раствора под чистовую отделку.

КУХНЯ:

Стены - Подготовка стен гипсовыми смесями по кирпичу, газоблоку и бетонной поверхности под чистовую отделку, заделка штроб, устройство откосов окон.

Потолки - Монолитные перекрытия без отделки.

Полы – Подготовка из цементно-песчаного раствора под чистовую отделку.

Лоджии, Балконы - Кирпичная кладка под расшивку, без штукатурки.

Водопровод - Стояки горячей и холодной воды без внутренней разводки, с установкой счетчиков горячей и холодной воды и запорной арматурой.

Канализация - Стояки из полиэтиленовых труб с заглушками.

Электрика - Установка квартирного щитка, без установки розеток, выключателей и электропроводки.

Отопления - Горизонтальная поквартирная разводка (в конструкции пола), установка стальных панельных радиаторов. Приборы учета тепловой энергии устанавливаются согласно Проекту.

Дверь входная - металлическая. *Двери межкомнатные* - не устанавливаются.

Окна и балконные двери - металлопластиковые, в соответствии с проектом.

Застройщик:

ООО СЗ «СтройГрупп Любимый дом»

Генеральный директор

_____ А.А. Котов

Участник долевого строительства:

гр. РФ
