

Договор №___/48-1
участия в долевом строительстве

«___» _____ 2026 г.

г. Геническ

ООО СЗ «ЮгРесурсСтрой», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Шуленина Алексея Алексеевича, действующего на основании доверенности 13.02.2026 г., удостоверенной Мезенцевой Наталией Николаевной, временно исполняющей обязанности нотариуса Винокуровой Ангелины Петровны Краснодарского нотариального округа, зарегистрировано в реестре №23/31-н/23-2026-3-310, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ, именуемая в дальнейшем **«Дольщик»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект – **«Жилой квартал № 48 в г. Геническ Херсонской области. Этап 1»** - многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером **94:21:1010004:6246**, площадью 16568 кв. м., по адресу: **Херсонская область, Генический муниципальный округ, г. Геническ**, (далее «Дом»), в сроки и на условиях, установленных настоящим Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Дольщику Квартирu:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	жилое
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Количество комнат	
Подъезд	
Этаж	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5	

а Дольщик обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартирu **в собственность**, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного Дома.

Указанный адрес является строительным и после приемки и ввода жилого Дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный (почтовый) адрес.

Общая проектная площадь Квартирu является ориентировочной согласно проектной документации Жилого дома по внутреннему периметру стен Квартирu и состоит из суммы площадей всех частей Квартирu, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, не включая площади балконов, лоджий, веранд и террас с понижающими коэффициентами.

Общая и жилая проектные площади, и номер Квартирu являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Жилой дом.

Техническая характеристика и план Квартирu приведены в приложениях, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

Земельный участок, с кадастровым номером **94:21:1010004:6246**, площадью **16 568 кв.м.**, по адресу: **Херсонская область, Генический муниципальный округ, г. Геническ**, принадлежит Застройщику на праве аренды.

1.2. Предполагаемый срок получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию – 1-й квартал 2027 года.

1.2.1. Расчетный срок передачи Квартирu Дольщику в окончанном строительстве Доме в соответствии с графиком строительства – в течение шести месяцев с момента получения Разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее 30.09.2027 г.

1.2.2. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартирu в случае получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию раньше предусмотренного договором срока. Согласие Дольщика на досрочное исполнение указанных обязательств не требуется.

1.3. Привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Земельный участок/права на земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передаются в залог Дольщику и не считаются находящимися в залоге у Дольщика в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Дольщика посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

2. ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ ДОГОВОРА.

2.1. Стороны настоящего договора определяют, что правовым основанием настоящего Договора являются:

- Гражданский кодекс РФ;
- Закон РФ 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».

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

3.1. Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате Дольщиком для строительства объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, на момент заключения настоящего договора определяется в размере _____.

Сумма Цены Договора в размере _____ оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств путем перечисления указанной суммы на специальный Счет эскроу, открытый в ПАО ВТБ (эскроу-агент).

Сумма в размере _____ оплачивается Дольщиком за счет кредитных средств, предоставляемых банком по кредитному договору.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Объекта недвижимости осуществляется по поручению Дольщика после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке настоящего договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Дольщика в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: _____.

Оплата цены настоящего Договора участия в долевом строительстве производится путем внесения Участником долевого строительства денежных средств в размере Депонируемой суммы на счет эскроу, открываемый в ПАО ВТБ (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 №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 «ВТБ» (сокращенное наименование ПАО ВТБ), место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, Дегтярный пер., д. 11, лит. А; почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1; адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: (495) 739-77-99.

Депонент: _____;

Бенефициар: **ООО СЗ «ЮгРесурсСтрой»**

Депонируемая сумма (цена Договора участия в долевом строительстве) _____.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 3.1. настоящего Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего договора.

Срок условного депонирования – в срок до 30.09.2027 г., который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в проектной декларации;

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

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

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

3.2. Денежные средства, уплаченные участником долевого строительства на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе Жилого дома) и неизрасходованные непосредственно на цели строительства Объекта долевого строительства (включая долю в общем имуществе), а также на целевое финансирование иных мероприятий, возврату участнику долевого строительства не подлежат. Образовавшаяся разница учитывается как стоимость услуг Застройщика.

3.3. В случае, если фактические затраты Застройщика на строительство Объекта долевого строительства составят сумму больше указанной в настоящем пункте, образовавшаяся разница учитывается как затраты на строительство Объекта долевого строительства с одновременным эквивалентным уменьшением стоимости услуг Застройщика.

3.4. В случае, если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями Договора и взаиморасчетов между Сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), таковые считаются в качестве дополнительного вознаграждения Застройщика.

3.5. В случае, если по результатам произведенного застройщиком технического учёта площадь Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, окажется более на 0,3 квадратных метра от той, что указана в п. 1.1. настоящего Договора, Дольщик обязуется осуществить доплату за увеличение площади Квартиры, исходя из расчета стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.7. настоящего Договора, в течение 10 (десяти) банковских дней с даты получения уведомления от Застройщика.

3.6. В случае, если по результатам произведенного застройщиком технического учёта проектная площадь Квартиры, подлежащей передаче Дольщику, окажется менее на 0,3 квадратных метра от той, что указана в п.1.1. настоящего Договора, то Застройщик обязуется осуществить возврат Дольщику денежных средств в течение 10 (десяти) банковских дней со дня подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры) из расчета стоимости одного квадратного метра, указанного в п. 3.7. настоящего Договора.

3.7. Дополнительные расчеты, предусмотренные п.п. 3.5., 3.6. настоящего Договора, производятся по стоимости одного квадратного метра, рассчитываемой следующим образом: цена настоящего договора (п.3.1 настоящего договора) ÷ общая приведенная площадь (п. 1.1 настоящего договора).

При осуществлении пересчета цены договора, в соответствии с условиями настоящего пункта, цена договора подлежит изменению на сумму пересчета.

3.8. В качестве средств оплаты по настоящему Договору могут выступать только денежные средства.

3.9. Договор предусматривает возможность изменения цены Договора по соглашению сторон, оформленному в письменной форме, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора и подлежащего государственной регистрации, а также в случаях, предусмотренных пунктами 3.5 и 3.6. настоящего договора.

3.10. Дольщик уведомлен о недопустимости оплаты цены договора (внесения денежных средств) до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также о праве Застройщика на возврат Дольщику досрочно внесённых денежных средств в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

В случае оплаты цены договора (внесения денежных средств) Дольщиком до даты государственной регистрации настоящего Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Дольщика возмещения причинённых этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч. 1 ст. 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

4. ПРАВА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН.

4.1. Обязательства Застройщика:

4.1.1. Застройщик гарантирует, что вышеуказанное право на Квартиру на момент заключения настоящего договора не обременено никакими претензиями третьих лиц, не заложено, под арестом, запрещением не состоит, не передано в доверительное управление, на него не наложены государственные и иные санкции.

4.1.2. Застройщик обязуется подписать с Дольщиком Акт о выполнении обязательств по

настоящему Договору (Акт приема-передачи Квартиры) в случае исполнения Долящиком всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору.

4.1.3. Застройщик имеет право самостоятельно, без какого-либо согласования с Долящиком, заключать аналогичные договоры с любыми третьими лицами относительно иных, чем указано в п.1.1. настоящего договора, помещений, расположенных в Доме.

4.1.4. Застройщик вправе при наличии факта нарушения со стороны Долящика встречных обязательств, указанных в п. 4.2.1., 4.2.2. приостанавливать исполнение своего обязательства по передаче объекта долевого строительства на срок ненадлежащего исполнения встречных обязательств со стороны участника долевого строительства.

4.1.5. Застройщик без доверенности ведет общие дела по предмету настоящего Договора и вправе привлекать для выполнения необходимых работ третьих лиц, заключать с ними договоры, производить приемку выполненных работ без согласия и участия Долящика.

4.1.6. Передаваемая Долящику Квартира должна соответствовать техническим требованиям, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Долящик вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок. Стороны договорились, что иные меры, установленные ч.2 ст. 7 Федерального закона 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" не применяются.

Застройщик обязан в срок не более чем три месяца с момента обращения Долящика устранить выявленные недостатки (дефекты) Квартиры. Стороны договорились, что срок, установленный в настоящем пункте согласован в соответствии с требованиями ч.6 ст. 7 Федерального закона 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".

4.2. Долящик обязуется:

4.2.1. Передать Застройщику средства оплаты в размере, составе и в сроки, установленные настоящим Договором, произвести иные платежи в порядке и на условиях настоящего Договора.

4.2.2. В течение 3-х рабочих дней со дня подписания подать на регистрацию настоящий Договор.

4.2.3. На этапе строительства без письменного согласования с Застройщиком не производить перепланировку или переустройство Квартиры своими силами и/или силами подрядчиков, не являющимися номинированными подрядчиками Застройщика или субподрядчиками генерального подрядчика по строительству Объекта и без внесения соответствующих изменений в проектно-сметную документацию. В противном случае Долящик обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах самостоятельно и несет ответственность за негативные последствия, связанные с этим. При этом Застройщик имеет право не производить зависящие от него действия по передаче Квартиры до момента предъявления Застройщику надлежащего согласования произведенной перепланировки или переоборудования.

4.2.4. Нести все расходы, связанные с оформлением в собственность вышеуказанной Квартиры (в т.ч., расходы по нотариальному удостоверению сделки, услуг БТИ, регистрации настоящего Договора и права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и т.д.).

4.2.5. Долящик обязуется приступить к принятию от Застройщика Квартиры по Акту приема-передачи в течение 10 рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о необходимости подписания такого акта, или представить в этот же срок в письменной форме мотивированный отказ от его подписания. В случае неявки Долящика для приема Объекта или немотивированного отказа от подписания акта в указанный срок, Объект считается переданным Долящику, а Застройщик исполнившим свои обязательства по договору. При этом Застройщиком составляется односторонний акт передачи Объекта долевого строительства. После чего риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Долящику.

Стороны согласовали, что сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и о готовности объекта долевого строительства к передаче участнику долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, направляются участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре.

4.2.6. Долящик, изменивший в период действия настоящего договора свои сведения: паспортные данные, номер телефона, адрес электронной почты; обязан незамедлительно сообщить свои новые сведения реквизиты Застройщику в письменном виде (но не позднее 10 рабочих дней) с момента их

изменения. Риск неполучения корреспонденции сообщений, уведомлений при изменении своих сведений, при условии отсутствия уведомления об их изменении, несет Дольщик.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

5.1. Уступка Дольщиком права требования по настоящему Договору иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика после полной уплаты Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п. 3.1.

5.2. В случае неуплаты Дольщиком стоимости Квартиры уступка права требования иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового Дольщика и вступает в силу после государственной регистрации договора уступки прав требования в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации такого договора несет Дольщик и (или) новый Дольщик.

5.3. Уступка Дольщиком права требования допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры), при условии оплаты Дольщиком стоимости квартиры.

5.4. Застройщик вправе менять график строительства, в т.ч. и расчетный срок окончания строительства, приведенный в п 1.2. настоящего Договора, разместив соответствующее уведомление и предложение об изменении договора на официальном сайте Застройщика и направив письменное уведомление в адрес Дольщика не позднее чем за два месяца до истечения, указанного в п.1.2. настоящего Договора срока.

5.5. Срок строительства и получения Разрешения на ввод дома может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и (или) проектную декларацию. В случае если строительство жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

Стороны согласовали, что указанную соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в договор в части сведений о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства и его принятия участником долевого строительства, составленные в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика, направляются участнику долевого строительства по адресу электронной почты, указанному в договоре.

5.6. Согласованные изменения оформляются дополнительным соглашением, подписанным обеими сторонами и являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

5.7. Застройщик имеет право самостоятельно в порядке, определенном нормативными актами Российской Федерации, без согласования с Дольщиками, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций за исключением объекта, являющегося предметом настоящего договора, назначения обособленных нежилых помещений.

5.8. Право собственности на Квартиру возникает у Дольщика с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

5.9. У Дольщика при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает право общедолевого собственности на долю в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в том числе: на вспомогательные технические помещения с узлами учета, лестничные марши, площадки, технический подвал, тех.чердак, лифтовые шахты, лестнично-лифтовый холл, внутридомовые и внутриплощадочные инженерные сети), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на квартиру. Собственник несет бремя содержания «Квартиры», общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Состав общего имущества дома, которое будет находиться в общей долевой собственности Дольщика после сдачи «Объекта» в эксплуатацию, указан в проектной декларации.

5.10. Дольщик приобретает имущественное право на Квартиру после выполнения всех обязательств по настоящему Договору и подписания Сторонами Акта о выполнении обязательств по настоящему договору и отсутствии взаимных претензий (Акта приема-передачи Квартиры).

5.11. В случае нарушения Дольщиком пункта 4.2.2. настоящего Договора, Договор считается незаключенным. При этом Дольщик возмещает убытки, причиненные Застройщику таким нарушением Договора.

5.12. Дольщик осведомлен о необходимости строительства объектов инженерной инфраструктуры для обеспечения возводимого многоквартирного жилого дома энергоресурсами,

водоснабжением, канализацией, в связи с чем, выражает свое согласие на раздел земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, или выдел земельного участка из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора, производимые в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка (его межевание), а также заранее согласен на возможное объединение земельного участка, предназначенного для строительства Объекта со смежными земельными участками.

5.13. Дольщик перед подписанием настоящего договора ознакомился с проектной документацией на Объект – многоквартирный жилой дом в целом и на приобретаемый Объект – квартиру, в частности. С техническими и иными характеристиками Объекта, Дольщик ознакомлен и согласен.

5.14. Дольщик осведомлен и согласен, и обязуется не препятствовать установке металлической конструкции и элементами освещения, с логотипом/наименованием/товарным знаком Застройщика.

5.15. Дольщик даёт согласие на раздел, преобразование либо иной способ образования земельного участка под многоквартирным жилым домом, а также возможное изменение его площади в случае действий застройщика.

5.16. Дольщик соглашается на использование застройщиком земельного участка в любых целях, не запрещённых законодательством, включая изменение площади, конфигурации и границ участка.

5.17. Дольщик выражает согласие на изменение характеристик предмета залога в виде арендных прав застройщика на земельный участок, если это связано с необходимостью строительства либо реконструкции объектов инженерной инфраструктуры согласно проектной документации.

5.18. Стороны договорились, что изменение площади земельного участка не влечет изменения цены договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых на себя по настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, условиями настоящего Договора.

6.2. При просрочке или не полной оплате Дольщиком стоимости Квартиры, установленной п.п. 3.1 настоящего Договора, Застройщик взимает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки. Застройщик вправе вычесть сумму пени из ранее внесенных Дольщиком платежей.

6.3. При задержке исполнения настоящего Договора Застройщик уплачивает Дольщику неустойку в размере, установленном действующим законодательством РФ.

6.4. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительством Многоквартирного дома, утвержденный в установленном порядке.

6.5. Застройщик устраняет выявленные недостатки за свой счет, если Дольщик докажет, что данные недостатки произошли по вине Застройщика и в пределах гарантийного срока.

6.6. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, будет составлять 3 (три) года со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.7. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства, сданного в эксплуатацию Жилого дома.

6.8. Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки будет составлять 1 (один) год со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.9. В случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий договора, и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, Дольщик имеет право потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный техническими регламентами для вида работ, которые необходимо произвести для устранения недостатков. Срок определяется с даты письменного обращения Дольщика к Застройщику. Указанный способ устранения недостатков согласован сторонами как приоритетный.

7. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ.

7.1. Стороны будут прилагать все усилия к тому, чтобы решить возникающие между ними споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего договора, путем переговоров и согласований. Претензионный порядок обжалования действий сторон по договору обязателен.

7.2. В случае, если возникающие разногласия и споры не могут быть разрешены сторонами в течение месяца, каждая из сторон сохраняет за собой право обращения в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

8.1. Настоящий Договор заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Настоящий Договор действует до полного исполнения Сторонами принятых обязательств и заканчивается в момент подписания Акта о выполнении обязательств по настоящему Договору (Акта приема-передачи Квартиры).

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

9.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон, за исключением случаев, указанных в настоящем Договоре. Все изменения оформляются в письменной форме и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.2. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, а именно - в случае невыполнения Дольщиком принятых обязательств, а также при просрочке финансирования Дольщиком платежа более, чем на 2 (два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Дольщику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении Дольщиком такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Дольщиком предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора. При этом Застройщик направляет Дольщику заказное письмо по адресу, указанному в настоящем договоре, с уведомлением об одностороннем расторжении настоящего Договора с указанием причины и момента расторжения, а также о сроках возврата Дольщику внесенных им денежных средств согласно настоящему Договору с применением штрафных санкций в соответствии с п. 6.2. настоящего Договора.

9.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

9.4. При расторжении Договора по любым основаниям, либо при отказе от Договора в одностороннем порядке, договор счета эскроу прекращается, а денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в ЕГРН, подлежат возврату Участнику долевого строительства. В случае, если оплата по Договору была произведена полностью или частично за счет кредитных средств **ПАО ВТБ**, Участник долевого строительства в течение 15 дней с момента получения денежных средств от Уполномоченного банка (эскроу-агента) должен перечислить их на погашение задолженности по кредиту **на счет № _____, открытый в ПАО ВТБ.**

10. ФОРС-МАЖОР.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), возникших после заключения Договора, которые Сторона не могла предвидеть и предотвратить разумными мерами.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

11.1. Настоящий договор заключается в форме одного электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью Сторон, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор также может быть заключен в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

11.2. Приложение 1 - Техническая характеристика квартиры; приложение 2 – план объекта долевого строительства.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Югресурсстрой»

Херсонская область, Генический м.о.,
с. Геническая Горка, ул. Азовская, д. 46А
ИНН 9500030602 КПП 950001001

ОГРН 1259500001584

Счёт: 40702810600810083590

Банк: ФИЛИАЛ "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО)

Корр. счёт: 30101810145250000411

БИК: 044525411

Представитель по доверенности

_____ А.А. Шуленин

Дольщик:

Телефон:

Электронная почта:

Техническая характеристика квартиры

«Жилой квартал № 48 в г. Геническ Херсонской области. Этап 1» - многоквартирный дом, расположенный на земельном участке с кадастровым номером **94:21:1010004:6246**, площадью 16568 кв. м., по адресу: **Херсонская область, Генический муниципальный округ, г. Геническ**, (далее – Дом) со следующими техническими характеристиками:

- класс энергоэффективности: (В);
- сейсмичность: 7 баллов;
- материал наружных стен: со сборным железобетонным каркасом и стенами из крупных каменных блоков и панелей;
- материал поэтажных перекрытий: сборные железобетонные.
- общая площадь дома: 11266,77 кв. м.

Наименование характеристики	Описание характеристики
Назначение	жилое
№ квартиры (строительный)	
Общая площадь (с понижающим коэффициентом лоджии/балкона), кв.м.	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Количество комнат	
Подъезд	
Этаж	
Площадь лоджии без понижающего коэффициента/с понижающим коэффициентом 0,5	

со следующими техническими характеристиками:

- Внутренние перегородки в составе объемного блока, заводской готовности;
- Шпаклевка стен, затирка, грунтовка, оклейка плотными обоями, потолок натяжной;
- Пол ламинат 32 класс, пластиковый плинтус;
- Санузлы облицовка стен керамогранитом/керамической плиткой, натяжной потолок;
- Санузлы облицовка пола керамогранитом/керамической плиткой; гидроизоляция полов санузлов;
- Окна-пластиковые, остекления лоджий и балконов витражное;
- Система отопления стояковая с устройством радиаторов;
- Система водоснабжения и канализации жилого дома поквартирная с нижней разводкой и прокладкой трубопроводов над полом (стояки и разводка по квартирам выполняются из полиэтиленовых труб); в сан. узле предусмотрена установка унитаза, раковины на пьедестале и ванной с экраном, сан узел оборудован смесителями; на кухне установка раковины и смесителя не предусмотрена;
- С разводкой электропроводов, с подводкой электроэнергии к внутреннему электрощитку, с установкой розеток и выключателей белого цвета, а также патронов; предусмотрены розетки под стиральную машину в сан. узле; предусмотрен вывод под электрическую печь на кухне; электрический счетчик квартир установлен в коридорном электрическом щитке, в квартире устанавливается щит с групповыми автоматами;
- Вентиляция естественная;
- С устройством поквартирной пожарной сигнализации;
- С входной металлической дверью;
- Домофон устанавливается дольщиком самостоятельно;
- На фасадах дома предусмотрены специально отведенные места для установки наружных блоков кондиционеров;
- Точка подключения к линиям связи и телевидению размещена в поэтажных шкафах каждого подъезда, поквартирная разводка указанных сетей осуществляется дольщиком самостоятельно.

ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Дольщик

**Общество с ограниченной ответственностью
специализированный застройщик «Югресурс-
строй»**

**План __ этажа многоквартирного дома по адресу
Херсонская область, Генический муниципальный округ, г. Геническ**

картинка

**План объекта долевого строительства
Квартира № __, этаж __, подъезд № __**

картинка

Назначение помещения:

жилое

Общая площадь помещения:

Количество комнат:

Общая площадь комнат:

Площадь помещений вспомогательного использования:

Площадь лоджии:

Подписи сторон:

Застройщик:

Дольщик

**Общество с ограниченной ответственностью
специализированный застройщик «Югресурс-
строй»**