

ТИПОВОЙ ДОГОВОР № _____
участия в долевом строительстве
(с рассрочкой платежа)

г. Самара

«__» _____ 2026 года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ШАРД 63» (ООО СЗ «ШАРД 63»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Хугаева Алана Ростиковича, действующего на основании Устава, и

_____, _____._____._____. года рождения, место рождения: _____,
СНИЛС _____, паспорт _____ серии _____ № _____, выдан _____,
_____ код подразделения _____-_____,
зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем
«Участник долевого строительства», вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор участия
в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект: **«Жилой район «Волгарь» в Куйбышевском районе г.о. Самара, 12 квартал. 4 микрорайон. Многоквартирный жилой дом № 4»**, включающий многоквартирный жилой дом и подземную автостоянку, по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, Жилой район «Волгарь», 12 квартал. 4 микрорайон, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в составе многоквартирного дома, определенный настоящим Договором, а Участник долевого строительства обязуется уплатить в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, цену и принять в собственность по акту приема-передачи Объект долевого строительства.

1.2. Строительство указанного в пункте 1.1. объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 63-01-52-2026 от 08.06.2026, выданного Министерством строительства Самарской области, на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0410007:11871 площадью 4 853 кв.м., расположенном по адресу: Самарская область, г. Самара, КСП «Волгарь», принадлежащем Застройщику на основании Договора купли-продажи № 30/525 от 08.05.2026, вид, номер и дата регистрации права: собственность, 63:01:0410007:11871-63/466/2026-11 от 20.05.2026; на земельном участке с кадастровым номером 63:01:0410007:15391 площадью 1 289 кв.м., расположенном по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, принадлежащем Застройщику на основании Договора купли-продажи земельного участка № 30/525 от 08.05.2026, вид, номер и дата государственной регистрации права: собственность, 63:01:0410007:15391-63/466/2026-4 от 19.05.2026.

1.3. Основные характеристики в соответствии с проектной документацией:

1. Основные характеристики объекта строительства в соответствии с проектной документацией	
1.1.1. Вид	Многоквартирный дом, здание
1.1.2. Назначение	Жилое
1.1.3. Этажность	23
1.1.4. Количество этажей	24
1.1.5. Общая площадь	17 078,0 кв.м
1.1.6. Материал наружных стен	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
1.1.7. Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
1.1.8. Класс энергоэффективности	В
1.1.9. Класс сейсмостойкости	По карте А – не менее 5 баллов
1.2.1. Вид	Подземная автостоянка, здание
1.2.2. Назначение	Нежилое
1.2.3. Этажность	1
1.2.4. Количество этажей	1
1.2.5. Общая площадь	2 880 кв.м
1.2.6. Материал наружных стен	Иной вид материалов наружных стен и каркасов (Каркас и стены из монолитного железобетона. Внутренние перегородки коридора, венткамеры, электрощитовой, насосной, форкамеры из кирпича.)
1.2.7. Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные

1.2.8. Класс энергоэффективности	В
1.2.9. Класс сейсмостойкости	По карте А – не менее 5 баллов
2. Основные характеристики Объекта долевого строительства	
Назначение	Жилое
Секция	1
Этаж	
Номер квартиры	
Количество комнат	
Общая площадь с коэфф. 1, кв.м (S общ.к1)	
Общая приведенная площадь, кв.м (S общ.кв)	
Общая площадь, кв.м (S кв.)	
Жилая площадь, кв.м (S жил.кв.)	
Площадь комнаты – 1, кв.м	
Площадь комнаты – 2, кв.м	
Площадь комнаты – 3, кв.м	
Площадь помещений вспомогательного использования, кв.м	
Площадь лоджий, балконов с понижающими коэффициентами, установленными действующими нормативно-правовыми актами, кв.м	
Условный номер Объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией	

План Объекта долевого строительства и его расположение на плане этажа многоквартирного дома являются неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае наличия на плане Объекта долевого строительства обозначений межкомнатных стен/перегородок, окон, дверей, ванн, унитазов, умывальников, раковин, электрических щитков, вентиляционных и иных шахт и прочего, данные обозначения будут носить условный характер, и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке/поставке указываемого оборудования. В проектную документацию многоквартирного дома могут быть внесены обоснованные изменения, в том числе могут быть изменены архитектурные, конструктивные и инженерно-технические решения Объекта долевого строительства, изменена площадь Объекта долевого строительства в размере до пяти процентов от общей приведенной площади Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что такие изменения Объекта долевого строительства не являются существенными. О факте изменения проектной документации, в соответствии с которой осуществляется строительство многоквартирного дома, Застройщик проинформирует Участников долевого строительства путем размещения данной информации в сети «Интернет» на сайте Застройщика <http://www.amond.ru/>.

1.4. Информация о Застройщике и о проекте строительства содержится в проектной декларации. Проектная декларация размещена на сайте Застройщика <http://www.amond.ru/> и на сайте <https://наш.дом.рф/>.

Участник долевого строительства подтверждает, что на момент подписания настоящего Договора с проектной декларацией он ознакомлен.

1.5. Путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства дает письменное согласие Застройщику на следующие действия: передачу земельного участка, указанного в пункте 1.2. настоящего Договора (с кадастровыми номерами 63:01:0410007:11871, 63:01:0410007:15391) в аренду (субаренду) или передачу во временное безвозмездное пользование третьим лицам, или на предоставление по соглашению с другим лицом последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут); на образование из указанного в настоящем пункте земельного участка новых земельных участков любым способом, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения или выдела; внесение изменений в сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре недвижимости в отношении указанного в настоящем пункте земельного участка или земельных участков, образованных из указанного в настоящем пункте земельного участка новых земельных участков любым способом, в том числе путем раздела, объединения, перераспределения или выдела. Дополнительных согласий, согласований Участника долевого строительства на вышеперечисленные действия Застройщика не требуется.

1.6. Путем подписания настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на обременение и/или передачу в залог третьим лицам земельных участков с кадастровыми номерами: 63:01:0410007:11871, 63:01:0410007:15391.

1.7. Подписывая настоящий Договор Участник долевого строительства подтверждает, что получил полную, всестороннюю и достоверную информацию по всем условиям Договора и проекту строительства, в том числе, но не ограничиваясь: о цене объекта долевого строительства, ее изменении по окончании строительства, изменении проектной площади объекта долевого строительства по окончании строительства, сроках строительства, обязанности заключить дополнительное соглашение в случаях, предусмотренных действующим законодательством. Участнику долевого строительства разъяснено его право внести изменения, дополнения в Договор как при его подписании, так и при его исполнении путем заключения дополнительного соглашения с Застройщиком.

2. Срок окончания строительства и передачи Объекта долевого строительства

2.1. Проектный срок ввода жилого дома в эксплуатацию в соответствии с Проектной документацией – **IV квартал 2028 года.**

Срок передачи Застройщиком законченного строительством Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и одновременного его приема Участником – **не позднее 30.06.2029.**

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

2.2. В случае если строительство (создание) многоквартирного дома, указанного в разделе 1 настоящего Договора, не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 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 Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

2.3. Обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства может быть исполнено Застройщиком досрочно, в любой день по своему усмотрению, но не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. В этом случае Участник долевого строительства не должен уклоняться от досрочной приемки Объекта долевого строительства. При передаче, в том числе досрочной, Объекта долевого строительства стороны применяют порядок, предусмотренный разделом 5 настоящего Договора.

3. Цена договора, сроки и порядок ее уплаты

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена настоящего Договора определена как произведение цены единицы общей приведенной площади жилого помещения, являющегося Объектом долевого строительства, и соответствующей общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

3.2. Стоимость Объекта долевого строительства по настоящему Договору составляет _____ (_____) **рублей** исходя из стоимости одного квадратного метра _____ (_____) рублей и общей приведенной площади Объекта долевого строительства, равной _____ кв. м. При этом площадь лоджий (балконов) считается с понижающими коэффициентами, установленными действующими нормативно-правовыми актами.

В цену Договора включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, услуги по подготовке и передаче на государственную регистрацию документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

3.3. В соответствии с 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору участия в долевом строительстве счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк.

3.3.1. Застройщик (Бенефициар) и Участник долевого строительства (Депонент), действующие каждый от своего имени и в своих интересах, предлагают (адресуют оферту) ПАО Сбербанк заключить трехсторонний Договор счета эскроу, на условиях следующих документов, составляющих Договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по Договорам участия в долевом строительстве, разработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу www.sberbank.ru (далее – Правила);

- Настоящего Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения Договора счета эскроу.

3.3.2. Подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Бенефициар и Депонент выражают свое намерение считать себя заключившими Договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) ПАО Сбербанк оферт Бенефициара и Депонента путем открытия ПАО Сбербанк счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 (Десяти) дней с даты получения Договора участия в долевом строительстве, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, а также о том, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Сбербанк счета эскроу на имя Депонента.

3.3.3. Бенефициар поручает (предоставляет полномочия) Депоненту передать ПАО Сбербанк Договор

участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, в качестве документа, содержащего оферту Бенефициара о заключении Договора счета эскроу, в течение 5 рабочих дней с даты регистрации Договора участия в долевом строительстве.

Предоставляя в ПАО Сбербанк Договор участия в долевом строительстве, заключенный (зарегистрированный) в установленном действующим законодательством порядке, Депонент действует от своего имени и в своих интересах в части своей оферты, а также от имени и в интересах Бенефициара в части оферты Бенефициара на основании предоставленных Бенефициаром полномочий.

Предоставление Депонентом в ПАО Сбербанк Договора участия в долевом строительстве оформляется Заявлением о заключении Договора счета эскроу.

3.3.4. Существенными условиями Договора счета эскроу являются следующие условия Договора участия в долевом строительстве:

Бенефициар – ООО СЗ «ШАРД 63», ИНН 6317135375, ОГРН 1196313025424.

Депонент – **ФИО**.

Эскроу-агент – ПАО Сбербанк, генеральная лицензия № _____ от _____ г. Адреса места нахождения/почтовый адрес: _____, г. Самара, ул. _____ (Самарское отделение № _____), кор/счет № _____ в _____, ИНН _____, БИК _____, e-mail: _____@_____, телефон: _____.

Объект долевого строительства – жилое помещение, строительный № _____, в многоквартирном доме по адресу: Жилой район «Волгарь» в Куйбышевском районе г.о. Самара, 12 квартал, 4 микрорайон. Многоквартирный жилой дом № 4, кадастровые номера участков: 63:01:0410007:11871, 63:01:0410007:15391.

Депонируемая сумма – _____ (_____) рублей.

Срок условного депонирования – 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

3.3.5. Порядок и срок внесения Депонентом денежных средств на счет эскроу для формирования депонируемой суммы:

А) Источники формирования Депонируемой суммы:

1) Первоначальный платеж в размере _____ (_____) рублей, который составляет 70 % от суммы, указанной в пункте 3.1 Договора, вносится единовременным платежом в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

2) Оставшаяся сумма в размере _____ (_____) рублей, которая составляет 30 % от суммы, указанной в пункте 3.1 Договора, вносится платежами в соответствии Графиком платежей, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

Участник долевого строительства имеет право внести все платежи, указанные в графике платежей, досрочно и (или) единовременно.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной Договором Цены считается исполненной с момента поступления денежных средств (цены Договора) на открытый в уполномоченном банке счет эскроу в полном объеме.

Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объекта долевого строительства подтверждается копиями платежных документов с отметкой банка. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копии платежных документов с отметкой банка в течение 3 (трех) рабочих дней с момента внесения денежных средств на счет эскроу.

3.3.6. Реквизиты расчетного счета Бенефициара, на который ПАО Сбербанк переводит денежные средства со счета эскроу при наступлении оснований, предусмотренных Договором счета эскроу - № 40702 810 6 5474 0006443 ПОВОЛЖСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101 810 2 0000 0000607 БИК 04360160.

3.4. Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и государственной регистрации права собственности в отношении объекта (объектов) долевого строительства, входящего в состав таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, Застройщик и Участник долевого строительства обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

3.5. Цена настоящего Договора, указанная в пункте 3.2., является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случая, когда разница между фактической общей приведенной площадью передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и общей приведенной площадью по проекту находится за допустимыми пределами строительной погрешности, либо по соглашению сторон.

Стороны договорились, что допустимым пределом строительной погрешности признается 1 (Один) квадратный метр.

В случае увеличения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м (по данным технического плана по сравнению с данными проектной документации) Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику до подписания акта приема-передачи разницу, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора. Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для расчетов не принимается.

В случае уменьшения общей площади Объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м (по данным технического плана по сравнению с данными проектной документации) Застройщик обязуется

вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную в соответствии с пунктом 3.2. настоящего Договора.

Выплата за площадь, составляющую строительную погрешность, не осуществляется.

3.6. Превышение или уменьшение по завершению строительства фактической общей приведенной площади по сравнению с общей приведенной площадью по проекту в пределах, указанных в пункте 3.5. настоящего Договора, признается строительной погрешностью, которая не приводит к ухудшению качества Объекта долевого строительства, и не является недостатком, который делает Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования.

3.7. Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение фактической общей приведенной площади Объекта долевого строительства составляет не более 5 (Пяти) процентов от общей приведенной площади по проекту, указанной в пункте 1.3. Договора.

При этом в случае, если изменение площади произошло более чем на 5 (Пять) процентов от общей приведенной площади по проекту, указанной в пункте 1.3. Договора, и Участник долевого строительства не выражает намерение в судебном порядке расторгнуть Договор либо суд отказал Участнику долевого строительства в удовлетворении соответствующих требований, стоимость Объекта долевого строительства подлежит перерасчету в соответствии с пунктами 3.1., 3.2. и 3.5. настоящего Договора.

4. Гарантийный срок на Объект долевого строительства

4.1. Застройщик обязуется осуществлять строительство многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными и строительными нормами и правилами, сроками строительства, обеспечить ввод дома в эксплуатацию и возможность получения Участником долевого строительства в собственность Объекта долевого строительства, отвечающего характеристикам, указанным в пункте 1.3. и приложении № 2 Договора, и требованиям технического и градостроительного регламента, проектной документации.

4.2. Застройщик обязан полностью выполнить работы по крыше, стенам, межэтажным перекрытиям, общедомовым сооружениям, коммуникациям, обустройству подъезда.

4.3. Застройщик выполняет в жилом помещении отделку («черновая отделка») согласно Приложению № 2 к Договору.

4.4. Застройщик не выполняет работы по предчистовой, чистовой отделке, по внутренней отделке жилого помещения: прокладку внутренних коммуникаций, черновую и чистовую отделку стен, потолков (оклейку, окраску, отделку кафелем), не будет предоставлять и устанавливать какое-либо внутреннее оборудование (сантехническое, электротехническое, вентиляционное) и внутриквартирные изделия.

4.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства 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 входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства).

4.6. Участник долевого строительства проинформирован о том, что в конструкции пола Объекта долевого строительства проходят коммуникации отопления. В случае необходимости проведения ремонтных работ, затрагивающих конструкцию пола Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется обратиться к Застройщику за получением исполнительной схемы.

Участник долевого строительства несет материальную ответственность перед третьими лицами за вред, причиненный повреждением коммуникаций отопления, в результате проведения Участником долевого строительства ремонтно-строительных работ в Объекте долевого строительства.

4.7. Приобретение внутриквартирного оборудования и производство работ по внутренней чистовой отделке квартир будет произведено Участником долевого строительства самостоятельно, за свой счет, за исключением случаев, когда в соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику долевого строительства с чистовой отделкой.

4.8. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4.9. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.10. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с Участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.11. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.12. Стороны отдельно оговорили, что качество Объекта долевого строительства может не соответствовать положениям документов по стандартизации, включенных в перечень документов в области стандартизации, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

С учетом согласованных Сторонами требований допускаются незначительные механические и иные повреждения (недостатки, дефекты) изделий, конструкций, оборудования и элементов отделки, не влияющие на безопасность Объекта долевого строительства и возможность использования его по назначению.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, указанного в Разделе 1 настоящего Договора, путем подписания Сторонами Акта приема-передачи. К Акту приема-передачи прилагается Инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью Акта приема-передачи.

Обязательство Застройщика по передаче Объекта долевого строительства является встречным (статья 328 Гражданского кодекса Российской Федерации) по отношению к обязательству Участника долевого строительства по приемке Объекта долевого строительства и оплате цены Договора в полном объеме, установленном разделом 3 настоящего Договора, в том числе в случае увеличения цены Договора.

В случае неисполнения Участником долевого строительства указанного обязательства, к Застройщику не применяются меры ответственности, предусмотренные частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

5.2. Застройщик после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, указанный в пункте 2.1. Договора.

5.4. Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При этом Стороны договорились, что датой надлежащего уведомления является дата получения Участником долевого строительства сообщения либо день истечения срока хранения почтового отправления, адресованного Участнику долевого строительства, в отделении связи.

Подписание Акта приема-передачи не может быть поставлено в зависимость от уплаты Сторонами неустойки, предусмотренной настоящим Договором, а также в зависимость от наличия недостатков, выявленных Участником долевого строительства в Объекте долевого строительства, которые не делают его непригодным для предусмотренного Договором использования.

При уклонении или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и от подписания Акта приема-передачи в собственность, Застройщик вправе по истечении 2 (Двух) месяцев с момента окончания периода для передачи Объекта долевого строительства, предусмотренного пунктом 2.1. Договора (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства), составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства.

При этом риск случайной гибели, хищения имущества, а также риск ответственности перед владельцами других помещений в доме в случае причинения вреда их имуществу или общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта.

5.5. После подписания Акта приема-передачи либо составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства Застройщик самостоятельно подает заявление о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона № 214-ФЗ подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на подачу в орган регистрации прав Акта приема-передачи, в том числе одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства (иного документа о передаче объекта долевого строительства), и заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства. После государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства Застройщик направляет Участнику долевого строительства (собственнику) выданную в соответствии с частью 1 статьи 28 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» выписку из Единого государственного реестра недвижимости на электронную почту Участника долевого строительства, указанную в настоящем Договоре.

5.6. До подписания Сторонами Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства, без письменного согласования с Застройщиком Участник долевого строительства не вправе осуществлять самовольную перепланировку и (или) реконструкцию подлежащего передаче Объекта долевого строительства, в т.ч. в части оборудования – устройство проемов в несущих стенах, демонтаж или перенос внутренних перегородок, изменение проектного положения разводов и стояков горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления, схемы электропроводки и т.п.

После подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи и/или регистрации права собственности на Объект долевого строительства, все изменения первоначальной проектной планировки Объекта долевого строительства Участником долевого строительства должны быть согласованы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

При нарушении вышеуказанных условий, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.7. Не ущемляя и не ограничивая иных прав Участника долевого строительства в соответствии с законодательством, в случае наличия недостатков в Объекте, Участник вправе, в том числе, требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок путем составления Акта о таком несоответствии или претензии с перечнем подлежащих устранению недостатков (далее по тексту – Акт о несоответствии, претензия) и сроком их устранения, но не более 60 рабочих дней, если более длительный срок не предусмотрен действующим законодательством. Участник лишается права ссылаться в дальнейшем на явные недостатки, которые могли быть выявлены Участником, но не были зафиксированы в Акте о несоответствии и/или претензии, оформленных при приемке Объекта, и лишается права в последующем отказываться от приемки Объекта со ссылкой на такие недостатки, не зафиксированные в Акте о несоответствии и/или претензии.

Участник обязан принять Объект по Акту приема-передачи незамедлительно после устранения указанных в Акте о несоответствии и/или претензии недостатков.

5.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту долевого строительства, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают недостатки, которые являются неустраняемыми, то есть такими недостатками, которые нельзя исправить, а также которые не устранимы без несоразмерных денежных или временных затрат, либо которые выявляются неоднократно или проявляются вновь после устранения.

При этом Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию подтверждает завершение строительства в полном объеме как объекта недвижимости, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, градостроительных регламентов и проектной документации, и иным обязательным строительным требованиям, а также подтверждает отсутствие каких-либо существенных недостатков при создании Объекта долевого строительства.

5.9. В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным недостаткам, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока указанного, после передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, в связи с выявленными Участником

долевого строительства несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о завершении строительства Объекта недвижимости, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания акта приема-передачи.

6. Исполнение обязательств по настоящему договору

6.1. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.2. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

6.3. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией переданного ему Объекта долевого строительства и помещений общего пользования.

6.4. Участник долевого строительства вправе самостоятельно обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, после подписания Застройщиком и Участником долевого строительства Акта приема-передачи в собственность Объекта долевого строительства.

7. Ответственность за нарушение обязательств по настоящему Договору

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.2. Исчерпывающий перечень применяемых к Застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением настоящего Договора установлен Федеральным законом № 214-ФЗ. Размер требований Участника долевого строительства не может превышать размер ограничения, установленного Федеральным законом № 214-ФЗ.

7.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2.1 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ). Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому договору.

7.4. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке. При этом по инициативе Участника долевого строительства в заявительном порядке Стороны вправе расторгнуть Договор по соглашению Сторон.

Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства в заявительном порядке по основаниям, не связанным с неисполнением и (или) ненадлежащим исполнением Застройщиком своих обязательств по настоящему Договору, возможно во внесудебном порядке по соглашению Сторон при уплате Участником долевого строительства Застройщику неустойки в размере 10% от цены Объекта долевого строительства. В этом случае возврат денежных средств со счета эскроу Участника долевого строительства, производится Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета, на который осуществляется возврат денежных средств. В случае расторжения Договора после раскрытия счета эскроу, денежные средства возвращаются Участнику или перечисляются в соответствующий банк в порядке, указанном в Соглашении о расторжении.

Стороны пришли к соглашению, что в случае принятого Сторонами решения о заключении Соглашения о расторжении настоящего Договора, Участник долевого строительства до момента подачи на государственную регистрацию Соглашения о расторжении настоящего Договора, оплачивает неустойку в размере 10% от цены Объекта долевого строительства Договора на расчетный счет Застройщика в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания такого Соглашения.

7.5. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных

уполномоченным банком в соответствии с частью 9 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства Участнику долевого строительства для оплаты цены Договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено Договором, заключенным между Участником долевого строительства и кредитором.

7.6. В целях соблюдения норм Федерального закона № 214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае перечисления Участником долевого строительства денежных средств в оплату Договора ранее его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами).

7.7. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства уплаты неустойки (пени) в размере одной трехсотой ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора, за каждый день уклонения от принятия Объекта долевого строительства, а также вправе потребовать возмещения Участником долевого строительства затрат, которые понес Застройщик на содержание Объекта долевого строительства и общего имущества многоквартирного дома пропорционально доле Участника долевого строительства, за период с момента уклонения Участника долевого строительства от приемки Объекта долевого строительства до момента подписания акта приема-передачи либо составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства. В целях настоящего пункта Участник долевого строительства считается уклонившимся от принятия Объекта долевого строительства по истечении срока, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

7.8. Систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона № 214-ФЗ.

7.9. В случае нарушения установленного 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.

8. Действие непреодолимой силы

8.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8.2. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

8.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства, должна дать извещение другой Стороне о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по Договору.

9. Порядок разрешения споров

9.1. Все споры или разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору или в связи с ним, Стороны вправе разрешать в досудебном порядке. Срок предъявления и рассмотрения претензий устанавливается в 20 (Двадцать) рабочих дней.

9.2. Спор, вытекающий из настоящего Договора, подлежит рассмотрению в суде в соответствии с правилами подсудности, определенными действующим законодательством.

10. Уступка прав по Договору

10.1. Участник долевого строительства после полной оплаты цены настоящего Договора вправе уступить права требования по настоящему Договору. При наличии задолженности по оплате цены Договора уступка допускается с письменного согласия Застройщика и переводе долга на нового правообладателя. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Уступка прав требований по Договору участия в долевом строительстве третьему лицу осуществляется в установленном законом порядке.

10.2. Стороны пришли к соглашению, что в случае планируемой Участником долевого строительства уступки прав требования, Участник долевого строительства направляет в адрес Застройщика уведомление о предстоящей уступке прав требования по настоящему Договору с приложением проекта договора уступки

прав требования, подписанным Участником долевого строительства и Правопреемником. Уведомление направляется либо заказным письмом с описью вложения по адресу Застройщика, указанному в Договоре, либо путем нарочной доставки в офис Застройщика с отметкой о вручении.

10.3. Стороны пришли к соглашению, что Участник долевого строительства обязуется предоставить новому Участнику долевого строительства (Правопреемнику) надлежащее подтверждение полной оплаты цены Договора, в размере, установленном разделом 4 настоящего Договора.

10.4. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору участия в долевом строительстве или перехода таких прав требований по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество должника, к новому Участнику долевого строительства (Правопреемнику) с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, или с момента перехода по иным основаниям прав требований по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним Участником долевого строительства.

10.5. Новый Участник долевого строительства (Правопреемник) обязан уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав требований по настоящему Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации договора уступки, путем предоставления Застройщику оригинала договора уступки прав требования с отметкой о его регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.6. В случае непредставления Застройщику копии Договора уступки прав требования с отметкой о государственной регистрации новый Участник долевого строительства (Правопреемник) несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий.

11. Особые условия.

11.1. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

11.2. Руководствуясь ст. 431.2 Гражданского кодекса Российской Федерации Участник долевого строительства заверяет Застройщика в том, что Участник долевого строительства обладает достаточными денежными средствами, позволяющими Участнику надлежащим образом исполнить свои обязательства по оплате Застройщику платежей, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора и Графика платежей, и обязуется использовать данные денежные средства исключительно на оплату Застройщику указанных платежей, а также в том, что финансовое положение и платежеспособность Участника долевого строительства не будут ухудшаться в период действия настоящего Договора и позволят Участнику долевого строительства надлежащим образом исполнить свои обязательства по Договору.

11.3. Заверение Участника долевого строительства, данное Застройщику в соответствии с пунктом 11.2. настоящего Договора, является для Застройщика существенным при заключении Договора на условиях предоставления Участнику долевого строительства рассрочки уплаты Цены Договора, предусмотренной разделом 3 Договора, и при отсутствии такого заверения настоящий Договор не был бы заключен Застройщиком с Участником долевого строительства на условиях рассрочки уплаты Цены Договора.

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области. В соответствии со статьей 425 Гражданского Кодекса Российской Федерации условия настоящего Договора применяются к отношениям Сторон, возникшим с даты подписания его сторонами, указанной в правом верхнем углу на первой странице Договора.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде, подписаны обеими Сторонами и зарегистрированы в установленном законом порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

12.3. К отношениям, вытекающим из настоящего Договора, в части, не урегулированной Договором, применяется законодательство Российской Федерации об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

12.4. После подписания настоящего Договора, все предыдущие соглашения, переговоры и переписка, как в устной, так и в письменной форме, касающиеся его предмета, теряют силу. До подписания настоящего Договора указанный в пункте 1.3. Объект долевого строительства никому не продан, не подарен, в дар не обещан, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

12.5. Стороны обязаны уведомлять друг друга об изменении платежных реквизитов, наименования, фактического, юридического, иных адресов и данных в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента их

изменения. В противном случае неизвестившая Сторона возмещает причиненные неизвещением убытки.

12.6. Настоящим пунктом Стороны Договора заверяют и гарантируют, что не имеют гражданства иностранных (-ого) государств (-а), совершающих (-его) в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц недружественные действия, а также местом регистрации, местом преимущественного ведения хозяйственной деятельности или извлечения прибыли от деятельности не являются (-ется) указанные (-ое) государства (-о), перечень которых установлен Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р.

12.7. Участник долевого строительства настоящим дает согласие Застройщику и/или компаниям, аффилированным Застройщику, и/или представителям Застройщика на совершение действий по оповещению Участника долевого строительства путем направления юридически значимых сообщений, в том числе, но не ограничиваясь: сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, 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, ответы на претензии, посредством смс-оповещения по номеру телефона и (или) по адресу электронной почты, указанному Участником долевого строительства в разделе 13 настоящего Договора.

При этом риск неполучения и несвоевременного ознакомления с уведомлением/сообщением несет Участник долевого строительства.

12.8. Подписав настоящий Договор, Участник долевого строительства дает согласие на передачу копии Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или одностороннего Акта о передаче Объекта долевого строительства организациям, обеспечивающим управление многоквартирным домом, ресурсоснабжающим, эксплуатирующим и иным организациям.

12.9. К договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – План Объекта долевого строительства и его размещения;

Приложение №2 – Спецификация по черновой отделке Объекта долевого строительства.

Приложение №3- График платежей.

12.10. Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон. (либо *Настоящий договор составлен в электронной форме*).

13. Реквизиты и подписи Сторон:

Участник долевого строительства

Фамилия Имя Отчество

СНИЛС: _____

ИНН _____

Паспорт _____

Адрес: _____

тел.: _____

e-mail: _____

Застройщик

ООО СЗ «ШАРД 63»

Адрес: 443099, Самарская область, г. Самара,
ул. Степана Разина, дом 94А, офис 17,

тел/факс: 8 (846) 310 67 03

ИНН/КПП 6317135375/631701001

ОГРН 1196313025424

р/с 40702 810 6 5474 0006443 в Поволжском
банке ПАО Сбербанк к/с

30101810200000000607

БИК 043601607

Директор

_____/Хугаев А.Р./

_____/Фамилия И.О.

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
(с рассрочкой платежа)
№ _____ от _____ 2026г.

План Объекта долевого строительства и его размещения

Участник долевого строительства

Фамилия Имя Отчество

СНИЛС: _____

ИНН _____

Паспорт _____

Адрес: _____

тел.: _____

e-mail: _____

_____/Фамилия И.О.

Застройщик

ООО СЗ «ШАРД 63»

Адрес: 443099, Самарская область, г. Самара,
ул. Степана Разина, дом 94А, офис 17,

тел/факс: 8 (846) 310 67 03

ИНН/КПП 6317135375/631701001

ОГРН 1196313025424

р/с 40702 810 6 5474 0006443

в Поволжском банке ПАО Сбербанк к/с

30101810200000000607

БИК 043601607

Директор

_____/Хугаев А.Р./

Спецификация
по черновой отделке объекта долевого строительства

- потолки – монолитное железобетонное перекрытие;
- стены – монолитные железобетонные, с заполнением силикатным и (или) керамическим кирпичом, без выравнивания и без слоя штукатурки. Наружное утепление с финишной отделкой;
- вентиляционные каналы естественной вентиляции в санузле и в кухне – без установки оборудования и вентиляционных решеток;
- перемычки – железобетонные и (или) металлические;
- перегородки межкомнатные (однослойные и двухслойные) – перегородочный керамзитобетонный блок, без выравнивания и без слоя штукатурки;
- перегородки санузла – керамический кирпич, без выравнивания и без слоя штукатурки с наружной стороны, а с внутренней стороны перегородки выполняется простая штукатурка цементно-песчаным раствором;
- ограждение балконов и лоджии – керамический кирпич. Отделка только со стороны фасада;
- полы в помещениях квартиры - цементно-песчаная выравнивающая стяжка;
- полы в санузле - цементно-песчаная выравнивающая стяжка по гидроизоляции;
- окна – ПВХ конструкции, глухие и (или) поворотно-откидные створки, с установкой отливов, с установкой оконной фурнитуры (ручки, петли, заглушки), без москитных сеток;
- откосы проемов (окна, двери) – без отделки;
- подоконники – не устанавливаются;
- балконы и лоджии с ПВХ конструкциями остекления, с установкой оконной фурнитуры (ручки, петли, заглушки), без москитных сеток, без установки подоконников;
- входная металлическая дверь с установкой врезного замка, с ручкой-защелкой и глазком;
- межкомнатные двери – не устанавливаются;
- электрооборудование (вводные устройства) – выполнен кабельный ввод в квартирный щит, с установкой вводного автомата. Внутренняя разводка и монтаж оборудования не выполняется;
- монтаж систем канализации – стояк в санузле с установкой тройника. Канализационная труба заглушена. Внутренняя разводка и монтаж оборудования не выполняется;
- водопровод (ХВС, ГВС) – стояки в санузле (разводки по квартире нет) с установкой отсечных кранов и приборов учета. Внутренняя разводка и монтаж оборудования не выполняется;
- устройство системы отопления - приборы отопления с терморегуляторами и прибором учёта тепла, скрытой подводкой (в теле полов);
- пожарная сигнализация - на потолке в помещениях установлены датчики сигнализации.

В объекте долевого строительства не предусмотрены обои, окрашенные стены, напольное покрытие, подвесные и/или натяжные потолки, сантехническое и электрооборудование.

Выполнение работ по вышеуказанной отделке осуществляется с использованием материалов, предпочтительно производства Российской Федерации. Застройщик оставляет за собой право оперативной замены материалов и оборудования на аналоги других производителей с сохранением всех потребительских свойств.

На балконах и лоджиях никакие работы, в том числе отделочные, не выполняются.

Участник долевого строительства

Фамилия Имя Отчество

СНИЛС: _____

ИНН _____

Паспорт _____

Адрес: _____

тел.: _____

e-mail: _____

Застройщик

ООО СЗ «ШАРД 63»

Адрес юридического лица: 443099, Самарская область, г. Самара,

ул. Степана Разина, дом 94А, офис 17,

тел/факс: 8 (846) 310 67 03

ИНН/КПП 6317135375/631701001

ОГРН 1196313025424

р/с 40702 810 6 5474 0006443

в Поволжском банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810200000000607

БИК 043601607

Директор

_____/Фамилия И.О.

_____/Хугаев А.Р./

ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

Номер платежа	Сумма платежа	Срок внесения платежа
1	_____(_____) рублей	20 ____ 2026г.
2	_____(_____) рублей	20 ____ 2026г.

Примечание: срок внесения окончательного платежа должен быть не позднее 28.11.2028!!!

Участник долевого строительства

Фамилия Имя Отчество

СНИЛС: _____

ИНН _____

Паспорт _____

Адрес: _____

тел.: _____

e-mail: _____

_____/Фамилия И.О.

Застройщик

ООО СЗ «ШАРД 63»

Адрес юридического лица: 443099, Самарская область, г. Самара,

ул. Степана Разина, дом 94А, офис 17,

тел/факс: 8 (846) 310 67 03

ИНН/КПП 6317135375/631701001

ОГРН 1196313025424

р/с 40702 810 6 5474 0006443

в Поволжском банке ПАО Сбербанк

к/с 30101810200000000607

БИК 043601607

Директор

_____/Хугаев А.Р./

Заказное с уведомлением с описью вложения
(или лично под расписку)

ФИО УДС
Адрес:
Эл.почта:

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ
о погашении задолженности

Между ООО СЗ «ШАРД 63» (Застройщик) и Вами был заключен Договор участия в долевом строительстве № ____ от ____ г. (Договор), согласно которому Застройщик обязуется построить объект «Жилой район «Волгарь» в Куйбышевском районе г.о. Самара, 12 квартал. 4 микрорайон. Многоквартирный жилой дом № 4» и передать объект долевого строительства: жилое помещение Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять и оплатить объект долевого строительства согласно условиям Договора.

По условиям подписанного сторонами Договора Вы обязаны оплатить стоимость объекта в следующем порядке:

1) Первоначальный платеж в размере ____ (____) рублей, который составляет 70 % от суммы, указанной в пункте 3.1 Договора, вносится единовременным платежом в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

2) Оставшаяся сумма в размере ____ (____) рублей, которая составляет 30 % от суммы, указанной в пункте 3.1 Договора, вносится платежами в соответствии графиком платежей, который является неотъемлемой частью настоящего Договора (Приложение № 3).

Вами допущено систематическое нарушение сроков внесения платежей в соответствии с Графиком Платежей (приложение № 3 к Договору) более чем три раза в течение двенадцати месяцев, а именно:

1) платеж № ____ в сумме ____ вместо установленного срока платежа – «__» ____ 202__ фактически внесен «__» ____ 202__;

2) платеж № ____ в сумме ____ вместо установленного срока платежа – «__» ____ 202__ фактически внесен «__» ____ 202__;

3) платеж № ____ в сумме ____ вместо установленного срока платежа – «__» ____ 202__ фактически внесен «__» ____ 202__;

4) платеж № ____ в сумме ____ вместо установленного срока платежа – «__» ____ 202__ фактически внесен «__» ____ 202__.

ЛИБО: Вами допущена просрочка внесения платежа в соответствии с Графиком Платежей (приложение № 3 к Договору) в течение более чем два месяца, а именно платеж № ____ в сумме ____ вместо установленного срока платежа – «__» ____ 202__ фактически внесен «__» ____ 202__ / платеж № ____ в сумме ____ не внесен в установленный Графиком платежей срок.

Таким образом, по состоянию на «____» ____ 2026 г. общая сумма Вашей задолженности по Договору № ____ от «__» ____ 2026г. составляет ____ (____) рублей.

Согласно ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом.

В связи с вышеизложенным, требую в срок не позднее 10 рабочих дней с даты получения настоящего предупреждения погасить образовавшуюся задолженность в полном объеме.

Разъясняю Вам, что в соответствии с ч. 5 ст. 5, ст. 8, 9 Федерального закона от 30.12.2004

№ 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п. 7.8. Договора систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, указанных в Договоре, то есть нарушение срока внесения платежа более трех раз в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более двух месяцев подряд, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения Договора.

В связи с изложенным, предупреждаю, что при неисполнении Вами требований настоящего предупреждения, Договор будет расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке.

Одновременно информирую, что в случае одностороннего отказа от исполнения Договора договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Одновременно Застройщик направляет в органы регистрации прав заявление о погашении записи о регистрации Договора (о расторжении Договора).

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, Застройщик возвращает денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет Цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения, при условии получения Застройщиком от Участника долевого строительства заявления о получении денежных средств и реквизитов для возврата уплаченных денежных средств.

Если в указанный здесь срок (десять рабочих дней со направления уведомления) Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, не предоставил реквизиты для возврата уплаченных денежных средств, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачисляет эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно уведомляет Участника долевого строительства. При этом расходы нотариуса являются убытками Застройщика и возмещаются Участником долевого строительства.

В соответствии с п. 6 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п. 7.9 Договора в случае нарушения установленного 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.

На день направления настоящего предупреждения неустойка составляет _____ руб. согласно расчету: сумма долга × процентная ставка × количество дней просрочки / (количество дней в году × 100).

Примечание:

в случае возврата предупреждения за истечением срока хранения и при отсутствии отметки Почты России сведений о неудачных попытках вручения или в связи с отсутствием УДС по указанному адресу, или сообщения об отказе УДС от получения предупреждения, направляется повторное предупреждение.

Директор

А.Р. Хугаев

ФИО УДС
Адрес:
Эл.почта:

УВЕДОМЛЕНИЕ
об одностороннем отказе от исполнения договора

Уважаемый _____!

Между ООО СЗ «ШАРД 63» (Застройщик) и Вами был заключен Договор участия в долевом строительстве № ____ от _____ г. (Договор), согласно которому Застройщик обязуется построить объект «Жилой район «Волгарь» в Куйбышевском районе г.о. Самара, 12 квартал. 4 микрорайон. Многоквартирный жилой дом № 4» и передать объект долевого строительства: жилое помещение Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязан принять и оплатить объект долевого строительства согласно условиям Договора.

В связи с образовавшейся задолженностью по оплате Договора, Вам было направлено предупреждение о погашении задолженности (исх. № ____ от _____, ШПИ _____). Согласно Отчету Почты России предупреждение получено Вами _____ г.

Поскольку в установленный в предупреждении срок задолженность погашена не была, руководствуясь ст. 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п. 7.8. Договора уведомляю Вас об одностороннем отказе Застройщика от исполнения Договора.

В связи с изложенным, прошу письменно сообщить Застройщику о реквизитах возврата уплаченных по Договору денежных средств.

В случае неполучения заявления о возврате уплаченных денежных средств и банковских реквизитах в течение 10 рабочих дней с даты направления настоящего уведомления, Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, зачислит эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно уведомит Участника долевого строительства. При этом расходы нотариуса являются убытками Застройщика и возмещаются Участником долевого строительства.

Примечание: уведомление составляется и направляется Участнику долевого строительства через 30 календарных дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора, о последствиях неисполнения такого требования, и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

Директор

А.Р. Хугаев