

ДОГОВОР № */2.4/*-Л
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

город Краснодар

« ____ » _____ 202_ года

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Дарстрой-Краснодар», ИНН 2311248382, КПП 010701001, ОГРН 1172375094055, в лице гражданки Российской Федерации **Игнатенко Валерии Владимировны**, 21.01.1995 года рождения, место рождения: гор. Невинномысск Ставропольский край, гражданство: Российская Федерация, пол: женский, паспорт гражданина Российской Федерации серии 79 20 № 810849, выдан 03.10.2020 г. МВД по Республике Адыгея, код подразделения 010-003, зарегистрированной по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Ставропольский край, г. Невинномысск, ул. Калинина, д. 53, корп. 2, кв. 41, действующей на основании доверенности от 06.02.2024 г., удоверенной Алмазовой Златой Леонидовной, временно исполняющей обязанности нотариуса Краснодарского нотариального округа Винокуровой Ангелины Петровны, зарегистрированной в реестре № 23/31-н/23-2024-9-153, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

Гр. РФ ***, пол *******, ******* года рождения, место рождения: *******, гражданство: РФ, паспорт гр. Российской Федерации: ***** № *****, выдан: *******, дата выдачи: *******, код подразделения: *******, зарегистрирован по адресу: *******, тел.: *******, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой Стороны, вместе именуемые «**Стороны**», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Для целей настоящего Договора используемые термины имеют следующее значение:

1.1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, осуществляющее строительство объекта капитального строительства «**Комплексная многоэтажная застройка, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0116030:3822. Корректировка - 4**» (на земельном участке площадью 26 457 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)); кадастровый номер: 23:43:0116030:3822, расположенном по адресу: Краснодарский, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. генерала Брусилова, земельный участок 20, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 06.07.2021 года, сделана запись государственной регистрации № 23:43:0116030:3822-23/226/2021-7; в пределах земельного участка площадью 5420 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: площадки для занятий спортом; кадастровый номер: 23:43:0116030:4832, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, принадлежащем Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 25.10.2021 года, сделана запись государственной регистрации № 23:43:0116030:4832-23/226/2021-1), и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для строительства (создания) на этом земельном(ых) участке(ах) многоквартирного жилого дома (домов) и иных зданий (сооружений) на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** – физическое/юридическое лицо, заключившее настоящий Договор и передающее денежные средства Застройщику (с использованием счета эскроу) для строительства Многоквартирного жилого дома, на условиях Договора.

1.1.3. **Жилая застройка** – «**Комплексная многоэтажная застройка, расположенная на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0116030:3822**» (Открытая парковка с эксплуатируемой кровлей Литер 2.3 (2-й этап строительства), многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Литер 2.1 (3-й этап строительства), многоквартирный жилой дом Литер 2.2 (3-й этап строительства, многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Литер 2.4 (4-й этап строительства).

1.1.4. **Многоквартирный жилой дом (Жилой дом)** – **многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями Литер 2.4 (4-й этап строительства)**, количество этажей – 10 этажей (в том числе 1 подземный), на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0116030:3822 по адресу: **Краснодарский, городской округ город Краснодар, город Краснодар, улица им. генерала Брусилова, земельный участок 20**.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – жилое помещение - квартира, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящие в состав указанного многоквартирного жилого дома.

1.1.6. **Земельный участок** – земельный(ые) участок(ки), указанный(е) в п. 1.1.1. настоящего Договора, на котором(ых) Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома.

1.1.7. **Проектная инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – определенная в соответствии с проектной документацией Застройщика на дату подписания настоящего Договора, указанная в пункте 3.2. настоящего Договора, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), взятая Сторонами за основу для определения стоимости Объекта долевого строительства на момент подписания настоящего Договора.

1.1.8. **Фактическая инвестируемая площадь Объекта долевого строительства** – установленная уполномоченным органом государственного учета в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, и определенная в соответствии с техническим планом, площадь Объекта долевого строительства, по соглашению Сторон, являющаяся суммой общей площади квартиры (без учета площади холодных помещений - лоджий

и/или балконов) и общей площади холодных помещений - лоджий и/или балконов (с применением к ним понижающего коэффициента 0,5 и/или 0,3 соответственно), применяемая Сторонами для определения стоимости Объекта долевого строительства по завершении строительства и проведения взаиморасчетов в порядке, предусмотренном разделом 4 настоящего Договора.

1.1.9. **Разрешение на строительство** - документ(ы), являющийся(щиеся) основанием для строительства многоквартирного дома.

1.1.10. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

2.1. Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральном законе Российской Федерации от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- действующее Разрешение на строительство № 23-RU23306000-6037-2022, выданное 15.02.2022 года Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар;
- Приказ о внесении изменений в разрешение на строительство № 405 от 06.07.2023 г.;
- Приказ о внесении изменений в разрешение на строительство № 26 от 24.01.2024 г.;
- проектная декларация (включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства), размещенная Застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства на официальном сайте <https://наш.дом.рф>;

- договор купли-продажи земельного участка №3822 от 20.12.2020 года (запись о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0116030:3822 сделана в ЕГРН 06.07.2021г. № 23:43:0116030:3822-23/226/2021-7).

- договор купли-продажи земельного участка №3819 от 20.12.2020 года; решение о разделе земельного участка от 20.10.2021 года (запись о государственной регистрации права собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 23:43:0116030:4832 сделана в ЕГРН 25.10.2021г. № 23:43:0116030:4832-23/226/2021-1).

2.3. Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного жилого дома в рамках проектного финансирования АО «АЛЬФА-БАНК» на основании заключенного Кредитного соглашения № 06E35L об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 07.05.2024 г.

В соответствии с п. 1.1. ч. 1 ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены Договора на счет эскроу, открытый в уполномоченном банке, который предоставил такой целевой кредит Застройщику.

2.4. Участник долевого строительства уведомлен, что Земельные участки, указанные в п. 1.1.1 Договора переданы в залог АО «АЛЬФА-БАНК» по Договору об ипотеке №06E35Z002 от 07.05.2024 г., заключенному в г. Краснодаре в обеспечение возврата кредита по Кредитному соглашению № 06E35L об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях от 07.05.2024 г., предоставленного АО «АЛЬФА-БАНК» Застройщику на строительство (создание) Многоквартирного жилого дома.

2.5. Земельные участки, указанные в п. 1.1.1. настоящего Договора не передаются в залог Участнику долевого строительства и не считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

2.6. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации по Краснодарскому краю и считается заключенным с момента такой регистрации.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА И СРОК ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ЗАСТРОЙЩИКА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом, указанный в пункте 1.1.4. Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении №1 к Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных Договором и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника долевого строительства возникает **право собственности** на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

- Литер	-Условный номер	- Этаж	- Подъезд	- Наличие балкона/лоджии
---------	-----------------	--------	-----------	--------------------------

2.4.	*	*	*	да
Общая площадь квартиры (с учетом площади балкона и (-или) лоджии, с примененным к ним понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно) (проектная, кв.м.)	*			
Общая площадь квартиры (без учета площади балкона и (-или) лоджии) (проектная, кв.м.)	*			
Количество жилых комнат / площадь комнат (проектная, кв.м.):	*			
Количество помещений вспомогательного использования/площадь (проектная, кв.м.):	*			
Количество лоджий, веранд, балконов, террас / площадь (проектная, кв.м.):	*			

Местоположение Объекта долевого строительства на плане дома – его расположение на этаже по отношению к другим объектам недвижимости (квартирам) и планировка определены в соответствии с проектной документацией и указаны в Приложении № 1, которое является неотъемлемой частью Договора.

По окончании строительства Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в следующем техническом состоянии и степени готовности:

- количество этажей – 10-этажный (в том числе, 1 подземный) многоквартирный жилой дом;

- общая площадь здания (Многоквартирного жилого дома) Литер 2.4 – 24412,5 кв.м.;

Конструкция наружных стен – многослойные:

ТИП 1

• Лицевой слой - кирпич керамический лицевой, пустотелый 120 мм;

• Внутренний слой - блоки стеновые из газобетона толщиной 300мм;

ТИП 2

• внутренний слой - монолитный железобетон 200 мм;

• утеплитель из негорючих минеральных плит 50 мм;

• Лицевой слой - кирпич керамический лицевой, пустотелый 120 мм;

ТИП 3 (на остекленных балконах, лоджиях)

• Блоки стеновые из газобетона толщиной 300мм;

• Штукатурка, покраска не предусмотрена.

- поэтажное перекрытие – монолитные железобетонные;

- класс энергоэффективности: Литер 2.4 С+ - Нормальный;

- сейсмостойкость – 7 баллов;

- внутренние перегородки в квартирах выполняются из газобетонных блоков, кирпича полнотелого, монолитные железобетонные пилоны;

- межквартирные перегородки – монолитные железобетонные пилоны, блоки стеновые из газобетона;

- входная дверь в квартиру - металлическая;

- высота помещения – 2,7 м (допустимая погрешность +/- 5 см.);

- полы – стяжка цементно-песчаная (за исключением балконов и лоджий);

- окна и балконные двери - металлопластиковые с заполнением однокамерными стеклопакетами;

- система отопления – двухтрубная с прокладкой трубопроводов в конструкции пола от распределительных коллекторов, расположенных в коридоре жилого дома, радиаторы стальные;

- система водоснабжения - из полипропиленовых труб от приборов учета, расположенных в коридоре жилого дома в конструкции пола до санитарных узлов квартиры с установкой запорной арматуры, без разводки и установки санитарно-технических приборов;

- канализация – ПВХ трубы; монтаж трубопроводов канализации производится без разводки и установки санитарно-технических приборов;

- система электроснабжения - устройство и разводка электропроводки согласно проекта без установки электрооборудования и электрофурнитуры (розеток, выключателей).

Квартира передается Участнику долевого строительства с отделкой стен штукатуркой. Штукатурка санузлов не выполняется.

Окончательное определение технических характеристик Объекта долевого строительства производится Застройщиком после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию и проведенных обмеров уполномоченным лицом.

3.4. Срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома - **2 квартал 2028 года.**

3.5. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему договору Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после ввода в эксплуатацию Многоквартирного жилого. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства, на момент подписания составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек, данная цена определена исходя из:

- _____,00 (_____) рублей 00 копеек - стоимость одного квадратного метра проектной инвестируемой площади Объекта долевого строительства.

Вышеуказанная стоимость одного квадратного метра объекта долевого строительства является окончательной и не может быть изменена в одностороннем порядке.

4.2. Расчеты по настоящему Договору осуществляются в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, с использованием счета эскроу, открываемого в уполномоченном банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора, в целях их перечисления эскроу-агентом Застройщику (бенефициару) в соответствии с действующим законодательством, на следующих условиях:

Эскроу-агент:

-наименование банка -АО "АЛЬФА-БАНК"
-фирменное наименование банка -АО "АЛЬФА-БАНК"
-место нахождения-107078, МОСКВА УЛ. КАЛАНЧЕВСКАЯ, 27
-ИНН 7728168971
-ОГРН 1027700067328
-БИК 044525593
-К/с 30101810200000000593 в ГУ Банка России по ЦФО
-адрес-107078, МОСКВА УЛ. КАЛАНЧЕВСКАЯ, 27
-телефон- (495) 974 2515, (495) 797 3160, (495) 620 9191
-адрес электронной почты: AIL@ALFABANK.RU.
-Операционный офис "Краснодарский" АО Альфа-Банк:
-адрес: 350004 г. Краснодар ул. Красных Партизан, 525
-адрес электронной почты: KRASNODAR@ALFABANK.RU
-контактный телефон: (861)219-25-25, (861)259-15-96, факс (861)259-15-97

Срок перечисления Участником долевого строительства (депонентом) суммы депонирования (цены настоящего договора в соответствии с п. 4.1.): оплата цены настоящего Договора производится Участником долевого строительства с использованием счета эскроу после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

- платеж в размере ******,00 (****) рублей 00 копеек** – Участник долевого строительства (депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств не позднее 10-и (десяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

- платеж в размере *****,00 (****) рублей 00 копеек** – Участник долевого строительства (депонент) обязуется внести на счет эскроу за счет собственных средств в срок до – ***.

4.3. Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (технологическое присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с п. 3.2. Договора, расходы связанные с благоустройством территории, прилегающей к Многоквартирному жилому дому, и другие затраты, связанные с созданием Многоквартирного жилого дома и Объекта долевого строительства), а также оплату услуг Застройщика.

4.4. Факт оплаты Участником долевого строительства цены Договора будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка о зачислении соответствующих денежных сумм и иными платежными документами.

Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате всей (части) стоимости объекта долевого строительства признается день поступления денежных средств на счет эскроу.

4.5. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Объекта долевого строительства по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Объекта долевого строительства, которая будет установлена в техническом плане после сдачи Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию по результатам технической инвентаризации. В связи с чем, Стороны Договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

в случае расхождения фактической инвестируемой и проектной инвестируемой площадью Объекта долевого строительства более чем на 1 (один) кв.м. Стороны производят перерасчет стоимости Объекта долевого строительства, исходя из цены его 1 квадратного метра, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора, и производят взаиморасчеты.

Изменение общей площади общего имущества Многоквартирного жилого дома для расчетов не принимается.

Указанные в настоящем пункте изменения параметров Объекта долевого строительства считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и существенным изменением размеров Объекта долевого строительства).

4.6. Уплата денежной суммы, рассчитанной в результате определения фактической инвестируемой площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в п.4.5. настоящего Договора, производится Сторонами следующим образом:

4.6.1. В случае если фактическая инвестируемая площадь Объекта долевого строительства превышает проектную инвестируемую площадь Объекта долевого строительства более, чем на 1 (один) кв.м., Участник долевого строительства производит уплату (доплату) денежной суммы, рассчитанную как произведение цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 4.1. настоящего Договора, на фактическую инвестируемую площадь, за вычетом уже фактически уплаченных Участником долевого строительства в счет цены Договора денежных средств.

Такая уплата (доплата) денежной суммы производится Участником долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком технического плана на Объект долевого строительства либо уведомления Участника долевого строительства о необходимости произведения доплаты.

4.6.2. В случае если фактическая инвестируемая площадь Объекта долевого строительства меньше проектной инвестируемой площади Объекта долевого строительства и при условии, что данное уменьшение составило более 1 (один) кв.м., Застройщик производит уплату (возврат) денежных средств, рассчитанных как разницу между уже фактически

уплаченными Участником долевого строительства в счет цены Договора денежными средствами и производением цены 1 кв.м. площади Объекта долевого строительства и фактической инвестируемой площади.

Такая уплата (возврат) денежных средств производится Застройщиком в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства соответствующего заявления и предоставления реквизитов расчетного счета для перечисления рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом суммы денежных средств.

4.6.3. Изменение цены Договора на основании пунктов 4.5., 4.6.1. и 4.6.2. настоящего Договора производится без подписания дополнительного соглашения Сторонами и считается измененной с момента получения Стороной соответствующего уведомления.

Денежная сумма, уплаченная в соответствии с п. 4.1. настоящего Договора, и доплата (возврат) денежных сумм, произведенные в соответствии с пп.пп. 4.6.1. и 4.6.2. настоящего Договора, входят в цену настоящего Договора.

4.7. Стороны договорились, что цена настоящего Договора может быть изменена после его заключения, в случаях и на условиях, определенных в соответствующем подписываемом Сторонами дополнительном соглашении к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью, подлежащим государственной регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.8. Законодательно утвержденные платежи, пошлины и сборы, связанные с государственной и учетной регистрацией Договора, регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, получением технической и иной документации, выдачей Участником долевого строительства необходимых доверенностей сотрудникам Застройщика и (или) третьим лицам либо сторонним организациям, а также удержание комиссии Банком при перечислении цены Договора, указанной в разделе 4 настоящего Договора, производятся за счет Участника долевого строительства.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. В предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом, указанный в пункте 1.1.4. Договора, и после получения разрешения на ввод Многоквартирного жилого дома в эксплуатацию, передать в предусмотренный Договором срок Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в соответствии с характеристиками, которые определены в пункте 3.2. Договора и Приложении № 1 к нему.

5.1.2. Обеспечить строительство Многоквартирного жилого дома (включая квартиры в нем) и выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех работ по строительству Многоквартирного жилого дома в полном объеме и по благоустройству территории домовладения; включая все работы, предусмотренные проектной документацией, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Многоквартирного жилого дома и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

5.1.3. Контролировать качество работ, соблюдение строительных норм, правил и технических характеристик параметров проектирования, строительства и отделки Многоквартирного жилого дома и осуществлять приемку выполненных работ;

5.1.4. Обеспечивать производство строительных работ в соответствии с утвержденной проектной документацией.

5.2. Участник долевого строительства обязуется:

5.2.1. Выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 4 Договора.

5.2.2. В течение 10 (десяти) календарных дней после получения сообщения от Застройщика о завершении строительства Многоквартирного жилого дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт при отсутствии претензий. Участник долевого строительства обязан принять меры к согласованию с Застройщиком конкретных дня и времени для передачи и принятия Объекта долевого строительства в пределах срока, установленного в Договоре (в настоящем подпункте) для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

5.2.3. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением.

5.2.4. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нести бремя содержания, риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, самостоятельно оплачивать коммунальные услуги и иные услуги по содержанию Объекта долевого строительства, нести расходы на содержание Объекта долевого строительства, включая услуги и расходы на содержание общего имущества Многоквартирного жилого дома и придомовой территории, пропорционально своей доле в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома, а также выполнять другие обязанности, связанные с использованием и эксплуатацией Объекта долевого строительства.

5.2.5. Ввиду того, что эксплуатацию построенного (созданного) Многоквартирного жилого дома до передачи этой функции управляющей компании вправе осуществлять Застройщик, то при наступлении подобного случая Участник долевого строительства обязуется производить оплату коммунальных платежей на расчетный счет Застройщика, указанный в настоящем Договоре.

5.2.6. В качестве депонента открыть не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора счет эскроу в единственном уполномоченном банке, который предоставил целевой кредит Застройщику, а также подписать в уполномоченном банке все необходимые заявления, договоры, соглашения, прочие документы, необходимые для последующего исполнения Участником долевого строительства своих обязательств, указанных в п. 4.2. Договора. Уполномоченным банком является акционерное общество «АЛЬФА-БАНК», место нахождения: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, 27, ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, кор/сч 3010181020000000593 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525593.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет несет расходы по открытию и обслуживанию счета эскроу в уполномоченном банке.

Открытие счета-эскроу в порядке и сроки, установленные настоящим пунктом, в качестве обязанности Участника долевого строительства, является существенным условием настоящего Договора.

5.3. Застройщик вправе:

5.3.1. В процессе осуществления деятельности по созданию Многоквартирного жилого дома, до передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства при наличии необходимости имеет право в одностороннем порядке (без согласования с Участником долевого строительства) вносить изменения в проектную документацию относительно параметров объекта капитального строительства (состава, количества и площади жилых/нежилых помещений, помещений общего назначения, количества этажей, технико-экономических показателей, общей площади, объема), а так же изменять отдельные проектные решения, не влияющие на качество и конструктивную надежность Многоквартирного жилого дома, а также не затрагивающие характеристики, площадь расположение и планировку Объекта долевого строительства, указанного в п. 3.2. настоящего Договора, изменять график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства, при соблюдении условий действующего законодательства и п. 3.4. настоящего Договора и при условии их согласования с соответствующими уполномоченными органами, или, если изменения, произведенные без такого согласования, его не требовали в соответствии с законодательством РФ, с последующим отображением таких изменений в проектной декларации в соответствии с действующим законодательством в порядке и сроки установленные Законом № 214-ФЗ. Указанные изменения не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и условий Договора. При этом, под существенным изменением проектной документации Многоквартирного жилого дома, требующим согласования с Участником долевого строительства, подразумевается изменение общей проектной площади Многоквартирного жилого дома более чем на 20% от площади, утвержденной на момент заключения Договора, изменение этажности Многоквартирного жилого дома более чем на 3 этажа.

5.3.2. Застройщик в надлежащем порядке регистрирует право собственности на наружные подводящие сети, сети тепло-, электро-, водоснабжения и водоотведения, газоснабжения, информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконные сети, линии телефонной связи другие подобные сети), не входящие в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома, определяемого согласно Правилам содержания общего имущества в Многоквартирном жилом доме. Застройщик вправе от своего имени и по своему усмотрению передать в собственность эксплуатирующим такие сети организациям.

5.3.3. Производить замену материалов, декора, оборудования, мест расположения инженерных систем и сетей, взамен указанных в проекте, на аналогичные, характеристики которых не противоречат действующим СНиП и не ухудшают потребительских свойств.

5.4. Участник долевого строительства не вправе:

5.4.1. Изменять конструктивные элементы в строящемся Объекте долевого строительства, а также осуществлять перепланировку и техническое переоборудование Объекта долевого строительства, мест общего пользования, производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, демонтировать датчики противопожарной сигнализации до момента государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.4.2. При производстве ремонтно-отделочных работ, причинять вред общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), осуществлять перепланировку Объекта долевого строительства до регистрации своего права собственности на него и без получения в установленном законом порядке разрешения на такую перепланировку.

5.5. Участник путем подписания настоящего Договора выражает свое согласие на/на то, что/с:

Застройщиком могут быть внесены изменения в границы земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в п.1.1.1. настоящего Договора, способами, предусмотренными действующим законодательством, в том числе путем изменения градостроительного плана земельного участка; - раздел земельного участка и/или выдел из земельного участка, участка необходимого для эксплуатации иных объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта долевого строительства, с передачей такого участка в собственность и/или аренду эксплуатирующим организациям; - передачу внешних инженерных сетей и иных необходимых объектов (ТП, БКТП и т.п.), построенных Застройщиком и предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного жилого дома, в государственную, муниципальную собственность, собственность эксплуатирующих организаций, и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям, в том числе на безвозмездной основе; в собственность Застройщика для целей последующей передачи в государственную, муниципальную собственность и/или собственность эксплуатирующих организаций и/или передачу на баланс эксплуатирующим организациям (в случае необходимости), в том числе на безвозмездной основе.

Руководствуясь ст. 13 Закона № 214-ФЗ, ст. ст. 345, 346 Гражданского кодекса РФ, подписывая настоящий Договор участия в долевом строительстве, Участник долевого строительства, в соответствии со ст. 11.2. Земельного кодекса РФ, дает письменное согласие Застройщику на образование земельных участков с характеристиками, указанными в выписках из ЕГРН об образуемых земельных участках при разделе (объединении, перераспределении земельных участков или выделения из земельного участка) земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в п.1.1.1. настоящего Договора, оформление прав на образованные земельные участки, а также Участник долевого строительства дает письменное согласие на изменение проектных решений, параметров Многоквартирного жилого дома по результатам изменения проектной документации, перечисленных в данном пункте. Вышеуказанное означает, что для реализации процедуры раздела, и любого из вышеуказанных действий, не требуется получение отдельного согласия Участника долевого строительства. Вместе с тем, Участник долевого строительства обязуется выдать в указанные Застройщиком сроки данное согласие по форме, определенной Застройщиком, если согласие будет необходимо в отдельном документе.

Стороны пришли к соглашению, что в случае совершения Застройщиком действий, заключение дополнительного соглашения к настоящему Договору по данному вопросу не требуется.

5.6. Участник долевого строительства, подписывая Договор дает письменное согласие Застройщику без дополнительного уведомления Участника долевого строительства на межевание, постановку (снятие) на кадастровый учет земельного(ых) участка(ов) с измененными характеристиками. При этом Застройщик обязуется предоставить новый земельный участок, сформированный непосредственно под Объектом, в котором будет расположен Объект долевого строительства и внести соответствующие изменения в Договор путем подписания с Участником долевого строительства дополнительного соглашения к Договору и государственной регистрации такого дополнительного соглашения. Участник долевого строительства обязуется подписать вышеуказанное дополнительное соглашение, а также предоставить все необходимые в соответствии с законодательством документы, необходимые для его государственной регистрации, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента получения соответствующего требования Застройщика.

5.7. Участник долевого строительства, подписывая Договор дает письменное согласие Застройщику без дополнительного уведомления Участника долевого строительства на передачу земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в п. 1.1.1 настоящего Договора, а также вновь образованных земельных участков в залог иным третьим лицам.

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

5.9. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (цены Договора) в соответствии с условиями Договора и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.10. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства свободно, своей волей и в своем интересе дает безусловное согласие на обработку и (или) организацию обработки Застройщиком, своих персональных данных, то есть совершение, в том числе, следующих действий: обработку (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных), при этом общее описание вышеуказанных способов обработки данных приведено в Федеральном законе от 27.07.2006 № 152-ФЗ, а также на передачу такой информации третьим лицам, в случаях, установленных нормативными документами вышестоящих органов и законодательством Российской Федерации. Перечень персональных данных, передаваемых Застройщику на обработку: фамилия, имя, отчество; дата рождения; паспортные данные; контактный номер телефона (домашний, сотовый, рабочий); фактический адрес проживания; адрес регистрации; СНИЛС; ИНН; данные о семейном положении, в том числе Ф.И.О. супруга (супруги); прочие.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Участнику долевого строительства передается Объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 3 (три) года со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании передаточного акта, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-ти дневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, устанавливается в размере 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

6.4. 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.

6.5. В случае обнаружения недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства должен направить Застройщику письменное уведомление с описанием обнаруженных недостатков.

Для участия в составлении акта, фиксирующего недостатки, а в случае их устранения силами и средствами Застройщика - согласования порядка и сроков их устранения, Застройщик обязан направить своего полномочного представителя не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения письменного извещения Участника долевого строительства об обнаружении недостатков.

При отказе Застройщика от составления или подписания акта обнаруженных недостатков, Участник долевого строительства составляет односторонний акт на основе квалифицированной экспертизы, привлекаемой им за свой счет. Результаты квалифицированной экспертизы могут быть оспорены Застройщиком.

7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

7.1. Уступка прав (требований), вытекающих из настоящего Договора, третьим лицам запрещена без предварительного письменного согласия Застройщика.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после полной уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и исключительно после письменного согласования предстоящей уступки права (требования) с Застройщиком и получения его письменного согласия.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве и до момента подписания Сторонами передаточного акта или составления иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.3. Уступка прав по настоящему Договору подлежит государственной регистрации.

7.4. О государственной регистрации перехода права требования по настоящему Договору Участник долевого строительства в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации Договора уступки права обязан в письменной форме уведомить об этом Застройщика путем направления заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления непосредственно в офис Застройщика оригинала Договора уступки с отметками уполномоченного органа о проведенной его государственной регистрации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае, если Объект долевого строительства создан Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) обязательных требований, приведших к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

Застройщик обязан устранить соответствующие недостатки в 60-ти дневный срок со дня получения Застройщиком от Участника долевого строительства требования об устранении этих недостатков. В указанный 60-ти дневный срок не включаются дни, относящиеся ко времени когда Участник долевого строительства отказывался и (или) уклонялся от допуска Застройщика и (или) привлеченных Застройщиком лиц к устранению соответствующих недостатков.

8.3. В случае, если Застройщик не устранит недостатки в срок, согласованный в п. 8.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- 1) соразмерного уменьшения цены настоящего Договора;
- 2) возмещения своих фактически произведенных расходов на устранение недостатков.

8.4. В случае нарушения установленного в пункте 5.2.2. Договора срока принятия Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей в последний день срока для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства, от цены Договора за каждый день просрочки и возместить Застройщику в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

8.5. При расторжении Договора по основаниям, предусмотренным пунктами 4 и 5 ст. 5 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" Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику штраф в размере 10% от цены Договора. Сумма штрафа уплачивается Участником долевого строительства в бесспорном порядке в момент возврата ему уплаченных платежей по Договору.

8.6. За нарушение пункта 7.4. Договора Участник долевого строительства в бесспорном порядке уплачивает Застройщику штраф в размере 10 000 рублей.

8.7. В случае если Участником долевого строительства были произведены изменения конструктивных элементов или осуществлено производство работ, указанных в п. 5.4.1. Участник долевого строительства обязан своими силами и за свой счет в десятидневный срок с момента получения соответствующего требования Застройщика вернуть Объект долевого строительства в первоначальное состояние и уплатить Застройщику штраф в размере 10% (десять процентов) от цены, указанной в пункте 4.1. настоящего Договора.

9. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА, ОСВОБОЖДАЮЩИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

9.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение любого из своих обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в частности, наводнения, землетрясения, пожара, схода грязевых селей, лавин, других стихийных бедствий, военных действий, террористических актов, создающих невозможность исполнения обязательств по Договору. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств.

9.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 7 (семи) календарных дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении.

9.3. Стороны обязаны продолжать исполнение всех своих обязательств, не затронутых действием обстоятельств непреодолимой силы.

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2004г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

10.2. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями. Претензионный порядок урегулирования спора является обязательным. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты получения претензии.

10.3. В случае не достижения согласия входе переговоров Стороны решают спор в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Вопросы компенсации затрат и возмещения убытков, иные взаимные претензии оформляются соглашением о расторжении Договора. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах, указанных в настоящем Договоре, о любых изменениях паспортных данных (изменении фамилии, семейного положения, места жительства, утере, замене или порче паспорта и т.п.), произошедших в период действия настоящего Договора также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) извещать друг друга.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в Разделе 12 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению его об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

11.3. Подписывая настоящий Договор, Стороны подтверждают, что Застройщик предоставил, а Участник долевого строительства ознакомился и согласен с исходно-разрешительной, правоустанавливающей, проектной документацией, проектной декларацией, иной информацией по строительству Многоквартирного жилого дома в объеме, позволяющем полностью удостовериться в правах Застройщика на ведение инвестиционно-строительной деятельности, идентифицировать Объект долевого строительства, определить его размеры и пространственные ориентиры, основные планировочные, конструктивные, функциональные, архитектурно-художественные, технологические, санитарно-гигиенические, концептуально-эстетические и инженерные особенности, как самого Объекта, так и Многоквартирного жилого дома в целом, а также подтверждает, что обладает всей необходимой, полной и удовлетворяющей его информацией, включая, но не ограничиваясь: информацией о социальном, экономическом, экологическом, статусном состоянии района застройки, а также информацией об имущественно-правовых особенностях проекта строительства (создания) Многоквартирного жилого дома.

11.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.5. В соответствии с частью 2 статьи 160 Гражданского Кодекса Российской Федерации соглашением Сторон допускается факсимильный аналог собственноручной подписи уполномоченного лица Застройщика при подписании соглашений, сообщений, актов, счетов, справок, требований, копий и иных документов, связанных с исполнением, изменением или прекращением настоящего Договора и/или предусмотренных законодательством.

11.6. Неотъемлемой частью настоящего Договора является Приложение № 1 – «План этажа».

12. ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:**ООО СЗ «Дарстрой-Краснодар»**

Юридический адрес: 385142, Российская Федерация,
Республика Адыгея, Тахтамукайский район,
Старобжегокайское с.п., а. Новая Адыгея, ул.
Тургеневское шоссе, стр. 33/7, помещение 22.

ОГРН: 1172375094055

ИНН/КПП 2311248382/ 010701001

РСЧ **40702810226020010310**

в филиале «Ростовский» АО «АЛЬФА-БАНК»

БИК 046015207

К\СЧ 30101810500000000207

Тел. 8 (861) 240-08-01

/ _____ / Игнатенко В.В. /

на основании доверенности от 06.02.2024 г.,

Р.№ 23/31-н/23-2024-9-153

Участник долевого строительства:

Гр. РФ ***, пол ***, *** года рождения, место рождения:
***, гражданство: РФ, паспорт гр. Российской Федерации:
*** № ***, выдан: ***, дата выдачи: ***, код
подразделения: ***, зарегистрирован по адресу: ***, тел.:

/ _____ /

Приложение № 1
к Договору № */2.4/*-Л
участия в долевом строительстве многоквартирного дома
от «__» _____ 202_ года

План этажа

Застройщик:

Участник долевого строительства:

/ _____ / Игнатенко В.В. /
на основании доверенности от 06.02.2024 г.,
Р.№ 23/31-н/23-2024-9-153

/ _____ / _____ /