

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве жилого дома

г. _____

« ____ » _____ 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аврора 3», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице генерального директора Лефтерова Андрея Авраамовича, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и гражданин Российской Федерации (указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) _____, дата рождения – «__» _____ 20__ г., место рождения – _____, паспорт гражданина Российской Федерации: (указывается: серия, номер, кем выдан, дата выдачи): серия _____ № _____, выдан «__» _____ 20__ г., (указывается страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), зарегистрированный

по месту жительства по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», гражданка Российской Федерации (указывается фамилия, имя, отчество (при наличии) _____, дата рождения – «__» _____ 20__ г., место рождения – _____, паспорт гражданина Российской Федерации: (указывается: серия, номер, кем выдан, дата выдачи): серия _____ № _____, выдан «__» _____ 20__ г., (указывается страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии), зарегистрированный по месту жительства по адресу: _____, являющиеся супругами (свидетельство о заключении брака: серия _____ № _____ от _____ года, выдано _____), совместно именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» (выбрать, если покупателями являются супруги), с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего Договора «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Жилой дом – двадцати четырех этажное трехсекционное, монолитное, многоквартирное жилое здание на 594 квартиры, строительство которого осуществляет Застройщик с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мысхакское шоссе, номер литеры по проектной документации – 3, входящий в состав объекта строительства «Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске» (3 этап строительства). Строительство Жилого дома Застройщик ведет на земельном участке площадью 7179 кв.м., кадастровый номер 23:47:0304051:1289, права на который принадлежат Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.04.2021 года сделана запись регистрации №23:47:0304051:1289-23/261/2021-5. Жилой дом не включает в себя часть одноэтажной подземной автостоянки.

Место расположения Жилого дома указано на схеме планировочной организации земельного участка (Приложении № 1), являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Вид	Жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	24
Общая площадь	41338 кв.м.
Материал наружных стен	Монолитные железобетонные с заполнением внешних проемов строительным блоком
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные

	железобетонные
Класс энергоэффективности	«D» - нормальный
Класс сейсмостойкости	7 баллов

1.1.2. **Квартира** – часть Жилого дома (жилое помещение), которая будет находиться в Жилом доме и имеет следующие основные характеристики и которая по завершении строительства и ввода Жилого дома в эксплуатацию подлежит оформлению в установленном порядке и передаче в собственность Участнику долевого строительства:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Общая проектная площадь, кв.м	
Жилая проектная площадь, кв.м	
Этаж	
Подъезд, корпус, секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв.м	
Площадь комнаты-2, кв.м	
...	
Площадь кухни (кухонной зоны), кв.м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв.м	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв.м	
...	
Площадь лоджии-1, кв.м	
Площадь балкона-1, кв.м	
...	

Площадь помещений, составляющих части Квартиры заполняется только в отношении количества комнат, помещений вспомогательного назначения, лоджий, балконов, имеющих в Квартире. При отсутствии соответствующих помещений в объекте долевого строительства по указанным позициям ставится « – ». При наличии дополнительных помещений перечень может быть дополнен.

Общая проектная площадь Квартиры является ориентировочной и составляет ___ кв.м., жилая площадь – ___ кв.м.. Общая проектная площадь Квартиры рассчитывается на основании проектной документации и состоит из суммы общей площади жилого помещения (определяемой в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса РФ) и площади лоджии (при наличии таковой) с понижающим коэффициентом, установленным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (для лоджий – 0,5).

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

Стороны пришли к соглашению, что допустимым изменением общей площади Квартиры является изменение общей проектной площади Квартиры в любую сторону не более чем на 5 (Пять) процентов.

Отклонение фактической площади Квартиры от Проектной площади Квартиры в пределах $\pm 3\%$ не считается существенным нарушением требований к качеству и существенным изменением размера Квартиры и не является основанием для расторжения Договора, в том числе по решению суда или в одностороннем порядке.

План Квартиры, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей Квартиры (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение Квартиры на этаже строящегося Жилого дома определяется в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Настоящим Участник извещен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости может быть указана только общая площадь Квартиры (жилого помещения), без указания и учета площади лоджий, балконов и иных неотапливаемых помещений.

Комплектация и характеристики Квартиры приводятся в Приложении № 3 к настоящему Договору.

1.1.3. Акт приема-передачи Объекта долевого строительства – документ, подтверждающий передачу Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства и принятие Объекта долевого строительства Участником долевого строительства от Застройщика, а в случаях, предусмотренных п. 6 ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», – подтверждающий одностороннюю передачу, являющийся Приложением №6 к настоящему Договору.

1.1.4. **ГОСТ** – государственные стандарты, действующие в Российской Федерации.

1.1.5. **Объект долевого строительства** – Квартира и доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме пропорционально общей площади Квартиры, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и входящие в состав Жилого дома, строящиеся (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Жилом доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Квартиру.

1.1.6. **СНиП** – строительные нормы и правила, действующие в Российской Федерации.

1.1.7. **Уполномоченный банк (эскроу-агент)** – кредитная организация, в которой открыт специальный счет эскроу для условного депонирования денежных средств в счет уплаты цены Договора:

Банк (Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), адрес местонахождения 115114, г. Москва, ул. Летниковская, д.2, стр.4), созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, в котором Депонент открывает Счет для осуществления оплаты по Договору.

1.1.8. **Земельный участок** – земельный участок, на котором Застройщик осуществляет строительство Многоквартирного дома, принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 01.04.2021 года сделана запись регистрации №23:47:0304051:1289-23/261/2021-5. Характеристики земельного участка (смежных земельных участков), на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома:

Общая площадь земельного участка: 7179 кв.м.

Категория земель: земли населенных пунктов

Земельный участок предназначен для многоэтажной жилой высотной застройки (для размещения многоэтажных жилых домов с размещением в нижних этажах (не более двух этажей), цокольном этаже и (или) подвале помещений общественного назначения и объектов культурно-бытового обслуживания). Вышеуказанный земельный участок обременен залогом в пользу Банка - Публичного акционерного общества Банк «Финансовая Корпорация Открытие», по договору об ипотеке (залоге земельного участка) №172-21/И1-8Ф от «15» сентября 2021 года, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 20.09.2021г. года сделана запись о регистрации ипотеки в силу договора №23:47:0304051:1289-23/261/2021-7.

1.1.9. **Проектная площадь** – площадь, определенная в проектной документации Жилого дома.

1.1.10. **Фактическая площадь** – площадь по результатам кадастровых работ (технической инвентаризации), проведенных по окончании строительства.

1.1.11. **Договор счета эскроу** – трехсторонний договор счета эскроу между Банком, Бенефициаром и Депонентом, заключаемый по форме Банка.

1.1.12. **Бенефициар** – юридическое лицо – Застройщик, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации и получившее в соответствии с Законом о долевом строительстве разрешение на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, за исключением объектов производственного назначения.

1.1.13. **Депонент** – лицо, заключившее с Бенефициаром Договор участия в долевом строительстве с целью приобретения прав на объект долевого строительства, владелец Счета.

1.1.14. **Счет** – счет эскроу в рублях Российской Федерации, открываемый на основании Договора счета для учета и блокирования денежных средств, полученных Банком от Депонента, в целях их последующей

передачи Бенефициару в оплату Депонентом объекта долевого строительства при возникновении оснований, предусмотренных Договором участия в долевом строительстве.

1.1.15. **Кредитный договор** – сделка по получению кредита на строительство (создание) Жилого дома и части подземной автостоянки в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и Банком, которые могут быть использованы только на цели, указанные в Законе о долевом строительстве.

1.1.16. **Кредитный договор 2** - заключенный Кредитный договор № _____ от _____ года между Участником долевого строительства (Заемщиком) и « _____ » для целей приобретения квартиры (жилого помещения) указанной в п. 1.1.4. в соответствии с условиями договора, заключенного между Застройщиком и Участником долевого строительства, которые могут быть использованы только на цели, указанные в Законе о долевом строительстве.

1.1.17. **Кредитор** - _____, являющееся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, зарегистрированное Центральным Банком Российской Федерации _____ года за № ____, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на совершение банковских операций № __ от _____ года, ИНН _____, местонахождение: _____, корреспондентский счет № _____ в ГУ Банка России по ЦФО, созданный в соответствии с законодательством Российской Федерации и включенный Банком России в перечень банков, соответствующих критериям, установленным Правительством Российской Федерации, с которым Депонент заключает кредитный договор на приобретение квартиры.

1.1.18. ФГКУ «Росвоенипотека» - федеральный орган исполнительной власти, обеспечивающий функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставляющий целевой жилищный заем на строительство жилого помещения.

1.1.19. Договор целевого жилищного займа – Договор, заключаемый между Участником долевого строительства и ФГКУ «Росвоенипотека», предоставляющий участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на оплату части цены договора участия в долевом строительстве и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:

2.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.2. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

2.1.3. Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»;

2.1.4. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»;

2.1.5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

2.1.6. Правила предоставления участникам накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих целевых жилищных займов, а также погашения целевых жилищных займов», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2008 г. № 370;

2.1.7. иные нормативные правовые акты Российской Федерации, регулирующие функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, а также порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2.1.8. разрешение на строительство, выданное Управлением, архитектуры и градостроительства муниципального образования г. Новороссийск Краснодарского края;

2.1.9. Документы, подтверждающие права Застройщика на земельный участок: акт приема-передачи имущества, вносимого участниками ООО в качестве вклада в уставной капитал ООО «Специализированный застройщик «Аврора 3» от 17.03.2021г.

Условием привлечения Застройщиком денежных средств участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве является размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона «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 гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство и (или) иные документы и (или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их

предоставление государственных органов или лиц Застройщиком получены (заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.4. Стороны предоставляют друг другу взаимные гарантии на весь период срока действия настоящего Договора в том, что:

2.4.1. Настоящий Договор подписан уполномоченными лицами и устанавливает юридически действительные обязательства;

2.4.2. Заключение настоящего Договора и выполнение его условий не приведет к нарушению требований уставных документов Застройщика, а также обязательств Застройщика, вытекающих из договоров, стороной по которым является Застройщик, или действующего законодательства Российской Федерации;

2.4.3. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства, на момент заключения настоящего Договора в споре и под арестом не состоит.

3. Предмет Договора

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора и требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

3.2. Участник долевого строительства направляет в уплату цены по Договору на счет эскроу:

3.2.1. Кредитные денежные средства, предоставляемые ему согласно кредитному договору № _____ от « ____ » _____ 20__ г. (далее по тексту – Кредитный договор 2), заключенному в городе _____ между Участником долевого строительства (являющимся Заемщиком по Кредитному договору 2) и Публичным акционерным обществом «Промсвязьбанк» (далее – Кредитор);

3.2.2. Средства целевого жилищного займа, предоставляемые ему согласно договору целевого жилищного займа, предоставляемого участнику накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на оплату части цены Договора и (или) погашения обязательств по ипотечному кредиту для приобретения жилого помещения (жилых помещений) № _____ от « ____ » _____ 20__ г. (далее по тексту – Договор целевого жилищного займа), заключенному в городе _____ между Участником долевого строительства (являющимся Заемщиком по Договору целевого жилищного займа) и Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – ФГКУ «Росвоенипотека» или орган исполнительной власти, обеспечивающий функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставивший целевой жилищный заем на строительство жилого помещения);

3.2.3. собственные средства (*указывается при необходимости*).

3.3. Застройщик обязуется:

3.3.1. обеспечить строительство Жилого дома и выполнение своими силами и (или) с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Жилого дома в полном объеме, включая все работы, предусмотренные документами по строительству, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для сооружения указанного выше Жилого дома и для его сдачи в эксплуатацию в установленном законодательством порядке, в соответствии с требованиями действующих ГОСТ и СНиП;

3.3.2. окончить строительство Жилого дома и Объекта долевого строительства не позднее 2 квартала 2023г. Срок получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию – 3 квартал 2023г. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – не позднее 01 апреля 2024 г. При этом, допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3.3. после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства

в состоянии и с характеристиками, согласно Приложению № 3 к настоящему Договору. Стороны соглашаются, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

3.3.4. Застройщик обязуется 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, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

3.3.5. Стороны признают, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствие его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является заключение о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. При наличии указанного заключения и/или разрешения, Участник долевого строительства не вправе предъявлять претензии к Застройщику по качеству Объекта долевого строительства, и уклоняться от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4. Цена Договора

4.1. Стоимость Квартиры (размер долевого участия в строительстве) составляет сумма цифрами (сумма прописью) руб. (далее – Цена Договора) из расчета стоимости 1 (Одного) квадратного метра общей проектной площади Квартиры, составляющей сумма цифрами (сумма прописью) руб..

Цена Договора, указанная в настоящем пункте, является фиксированной, изменению не подлежит и определена Сторонами как произведение цены единицы общей проектной площади Квартиры и общей проектной площади Квартиры.

4.2. Цена договора является суммой денежных средств на возмещение всех затрат на создание Объекта долевого строительства (включая инженерные изыскания, проектирование, проведение государственной экспертизы, строительство, подключение (присоединение) Объекта долевого строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, отделку Объекта долевого строительства в соответствии с Приложением № 3 к Договору, расходы связанные с арендой земельных участков, благоустройство территории, прилегающей к Жилому дому, уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым кредитам, предусмотренных Кредитным договором, иных платежей, в том числе связанных с предоставлением кредита, и (или) уплату процентов и погашение основной суммы долга по целевым займам (за исключением неустойки (штрафа, пеней) за нарушение условий договора целевого займа) на строительство (создание) Жилого дома, другие определенные законодательством затраты, связанные с созданием Жилого дома (Объекта долевого строительства) и привлечением участников долевого строительства).

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

Цена договора должна быть выплачена Участником долевого строительства в полном объеме после государственной регистрации Договора, до ввода в эксплуатацию Жилого дома, в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

4.3. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, расходы по оплате городской, междугородной и международной телефонной связи (в случае оборудования Объекта долевого строительства средствами связи), расходы за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы на содержание, текущий и капитальный ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Жилого дома, расходы за коммунальные и эксплуатационные услуги, в том числе расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и Объекта долевого строительства, и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества Жилого дома и Объекта долевого строительства и обеспечением функционирования Жилого дома и Объекта долевого строительства в соответствии с их назначением, возникающие после ввода Жилого дома

в эксплуатацию.

4.4. В случае, если общая площадь Квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше общей проектной площади, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, пересчет Цены Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, доплата или возврат полученных от Участника долевого строительства средств не производится.

4.5. Все денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

5. Финансовые источники участия в долевом строительстве

5.1. Для оплаты части Цены Договора Участник долевого строительства размещает на счете эскроу кредитные денежные средства в сумме сумма цифрами (сумма прописью) руб., предоставляемые ему Кредитором в соответствии с условиями Кредитного договора 2. В обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору 2 со дня государственной регистрации настоящего Договора права требования Участника долевого строительства (Заемщика), вытекающие из настоящего Договора, находящиеся в залоге в силу закона у Кредитора, а со дня государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру будет зарегистрирована ипотека Квартиры в силу закона в пользу Кредитора (п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11, п. 4 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). При этом Участник долевого строительства становится залогодателем, а Кредитор становится залогодержателем.

Права Кредитора по Кредитному договору 2 (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой Квартиры в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Квартиру, обременяемую ипотекой в силу закона), после государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства (Заемщика) на Квартиру удостоверяются закладной, составляемой Участником долевого строительства при регистрации права собственности на Квартиру по форме Кредитора и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации (*пункт указывается в случае оформления закладной*).

5.2. Для оплаты части Цены Договора Участник долевого строительства размещает на счете эскроу средства целевого жилищного займа в сумме сумма цифрами (сумма прописью) руб., предоставляемые ему ФГКУ «Росвоенипотека» согласно Договору целевого жилищного займа. Целевой жилищный заем предоставляется путем перечисления на банковский счет (*указывается специальный счет «Военная ипотека»*) № _____, открытый на имя Участника долевого строительства у Кредитора.

В обеспечение исполнения обязательств Заемщика по Договору целевого жилищного займа со дня государственной регистрации настоящего Договора права требования Участника долевого строительства (Заемщика), вытекающие из настоящего Договора, находящиеся в последующем залоге в силу закона у Российской Федерации, в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на строительство Квартиры (ФГКУ «Росвоенипотека»), а со дня государственной регистрации права собственности Заемщика на Квартиру будет зарегистрирована последующая ипотека в силу закона Квартиры в пользу Российской Федерации, в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на строительство жилого помещения (ФГКУ «Росвоенипотека») (п. 4 ст. 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). При этом Российская Федерация становится последующим залогодержателем, требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований Кредитора.

5.3. Разницу между Ценой Договора и суммой кредита и целевого жилищного займа Участник долевого строительства оплачивает за счет собственных денежных средств в размере сумма цифрами (сумма прописью) руб. (*добавляется при наличии*).

6. Порядок расчетов между Сторонами

6.1. Расчеты по настоящему Договору производятся в следующем порядке:

6.1.1. Денежная сумма предоставляется Кредитором Участнику долевого строительства по Кредитному договору 2 в безналичной форме путем перечисления на банковский счет № _____, открытый на имя Участника долевого строительства у Кредитора. Участник долевого строительства оплачивает цену настоящего Договора в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента совокупного выполнения следующих условий:

6.1.1.1. предъявления Кредитору Договора целевого жилищного займа, заключенного между Участником долевого строительства и ФГКУ «Росвоенипотека»;

6.1.1.2. предъявления Кредитору оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

6.1.1.3. зачисления на счет Участника долевого строительства, указанного в п. 5.2 настоящего Договора, средств целевого жилищного займа, предоставленных ФГКУ «Росвоенипотека» по Договору целевого жилищного займа для оплаты части цены Договора;

6.1.1.4. предоставления Кредитору документа, подтверждающего оплату Участником долевого строительства первоначального взноса, указанного в п. 5.3 настоящего Договора или предоставления Участником долевого строительства поручения Кредитору на перечисление указанных средств на счет эскроу (*указывается при наличии*);

6.1.1.5. а также иных условий, предусмотренных Кредитным договором.

6.1.2. Зачисленные кредитные средства, указанные в п. 6.1.1 настоящего Договора, средства целевого жилищного займа, указанные в п. 5.2 настоящего Договора, (и собственные средства Участника долевого участия) (*при наличии*), соответствующие Цене Договора, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, в безналичном порядке по распоряжению Участника долевого строительства перечисляются Кредитором в счет оплаты Цены Договора по настоящему Договору, при предъявлении Кредитору документов, указанных в п. 6.1.1 настоящего Договора на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены Договора, указанной в п.4.1. Договора, с использованием специального эскроу счета, открываемого в ПАО Банк «ФК «Открытие» (эскроу-агенте, Банке) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Банк «Финансовая Корпорация Открытие» (ПАО Банк «ФК Открытие»), ИНН: 7706092528, место нахождения: 115114, г.Москва, ул.Летниковская, дом 2, строение 4; номер телефона:+7 495 224-44-00.

Адрес электронной почты: krasnodar@ofc.ru

Номер телефона:(861) 279-04-68

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аврора 3»;

Депонированная сумма: _____) рублей

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: в соответствии с п. 4.2. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «31» марта 2024 года года. Срок условного депонирования не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Жилого дома, указанных в проектной декларации Бенефициара. Изменение условий договора счета эскроу, касающихся срока условного депонирования, депонируемой суммы возможно до истечения срока условного депонирования на основании заявления депонента при условии предоставления депонентом эскроу-агенту документов, подтверждающих внесение соответствующих изменений в Договор.

Размер депонируемой суммы --- _____) рублей

Основания перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию;

- Акт приема-передачи Квартиры в соответствии с настоящим Договором или односторонний Акт о передаче Квартиры с предоставлением письма Застройщика, адресованного Эскроу-агенту, свидетельствующее о том, что на дату представления указанных документов:

1) отсутствует требование Участника долевого строительства (Депонента) к Застройщику (Бенефициару) о составлении акта о несоответствии Квартиры требованиям 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» (далее – Закон).

2) отсутствует информация об одностороннем отказе Участника долевого строительства (Депонента) от исполнения настоящего Договора.

Расчеты производятся с использованием счета эскроу, открытого в ПАО Банк «ФК Открытие», на имя Участника долевого строительства.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с договором счета эскроу;
- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.».

Настоящим Застройщик предоставляет поручение Банку списывать средства на счет эскроу открытом Участником долевого строительства для расчета по Договору после представления в Банк документов, являющихся основанием для перечисления средств Застройщику со счета эскроу, для погашения задолженности по кредитному договору в размере задолженности (остаток основного долга, начисленных процентов и иных платежей по кредиту). Оставшиеся средства, после полного погашения задолженности по Кредитному договору, со счетов эскроу перечисляются на расчетный счет Застройщика (Бенефициара), открытый в ПАО Банк «ФК Открытие».

Денежные средства со счета эскроу перечисляются Банком Бенефициару в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Бенефициаром в Банк разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома в отношении Квартиры.

В случае расторжения настоящего Договора денежные средства перечисляются со счета эскроу в пользу Депонента по реквизитам указанным Депонентом в заявлении на расторжение.

В случае, если на дату окончания строительства и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика) таковые считаются дополнительным вознаграждением Застройщика, не подлежащими возврату Участнику долевого строительства.

6.1.5. Платеж в счет оплаты Цены Договора в полном объеме должен быть перечислен на счет эскроу не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней, считая с даты получения Кредитором документов, указанных в п. 6.1.1 Договора.

6.1.6. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

6.1.7. В случае, если на дату окончания строительства, Участником долевого строительства не внесены денежные средства (частично или в полном объеме) в счет уплаты цены Договора, указанной в п. 4.1. Договора, при условии выполнения Застройщиком обязательств по вводу «Жилого комплекса по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске» (3 этап строительства) в эксплуатацию и разблокированию Банком денежных средств по счетам эскроу с последующим перечислением Застройщику, Участник долевого строительства обязуется осуществить оплату цены Договора на расчетный счет Застройщика, по следующим реквизитам: ИНН/КПП 2304077256/230401001 ОГРН 1212300003464, р/с – 40702810103400003273, к/с 30101810560150000061, БИК 046015061 в ФИЛИАЛЕ ЮЖНЫЙ ПАО БАНКА «ФК ОТКРЫТИЕ», в срок, установленный условиями Договора.

7. Права и обязанности Застройщика

7.1. Застройщик обязуется:

7.1.1. Собственными силами и (или) с привлечением других лиц обеспечить строительство Жилого дома, включая все работы, необходимые для сооружения Жилого дома, и обеспечить ввод Жилого дома в эксплуатацию в предусмотренный настоящим Договором срок.

7.1.2. Построить Жилой дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, в том числе Квартиру, в комплектации и с характеристиками, приведенными в Приложении № 3 к настоящему Договору.

7.1.3. Представлять в регистрирующий орган для государственной регистрации настоящего Договора документы, предусмотренные действующим законодательством.

7.1.5. Не позднее одного месяца до наступления срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства Застройщик обязан в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», уведомить Участника долевого строительства:

7.1.5.1. об окончании строительства Жилого дома;

7.1.5.2. о готовности Объекта долевого строительства к передаче его Участнику долевого строительства;

7.1.5.3. о необходимости принять Объект долевого строительства;

7.1.5.4. о сроках передачи Объекта долевого строительства;

7.1.5.5. о последствиях несвоевременной приемки Объекта долевого строительства или отказа от приемки Объекта долевого строительства.

7.1.6. В установленный настоящим Договором срок передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства при условии надлежащего и полного исполнения Участником долевого строительства своих обязанностей по настоящему Договору. При этом Стороны согласовывают право Застройщика передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до предусмотренного настоящим пунктом срока при условии письменного уведомления Застройщиком Участника долевого строительства о сроке передачи Объекта долевого строительства, с соблюдением порядка, указанного в п. 7.1.5 настоящего Договора.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенности.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется акт с указанием выявленных недостатков и срока их устранения Застройщиком. Участник долевого строительства обязан подписать Акт приема-передачи в течение 3 (трех) рабочих дней после получения уведомления о выполнении Застройщиком обоснованного требования Участника долевого строительства, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

Площадь лестничных проемов, лестничных клеток, инженерные сооружения, коммуникации, иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более чем одного собственника, принадлежат в соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности, пропорционально занимаемым ими площадям. Передача указанного имущества по акту не производится.

7.1.7. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в установленный сообщением срок Застройщик по истечении месяца с момента окончания срока, предусмотренного в сообщении Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче. В этом случае риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику.

7.1.8. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.1.9. Осуществлять подбор исполнителей и заключать договоры на выполнение проектно-изыскательных, строительно-монтажных, пуско-наладочных, отделочных и иных работ, неразрывно связанных со строящимся Многоквартирным домом.

7.1.10. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.1.11. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.1.12. В случае явной невозможности завершения строительства Жилого дома в предусмотренный настоящим Договором срок не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением изменить настоящий Договор в части увеличения установленного Договором срока, но не более чем на 3 (Три) месяца.

7.1.13. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня наступления соответствующего события уведомить ФГКУ «Росвоенипотека» по адресу: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 38Д, стр. 2. с предоставлением копий соответствующих подтверждающих документов:

- о получении разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома;
- о принятии решения о переносе срока ввода в эксплуатацию Жилого дома;
- о передаче Застройщиком и принятии участником долевого строительства Объекта долевого строительства;
- о расторжении настоящего Договора;
- о присвоении адреса Объекту долевого строительства.

7.2. Застройщик имеет право:

7.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.2. Одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.3. Не передавать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства до полной оплаты Участником долевого строительства Цены Договора.

7.2.4. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства и Кредитора.

7.2.5. Досрочно завершить строительство Жилого дома, получить разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию и досрочно передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора.

8. Права и обязанности Участника долевого строительства

8.1. Участник долевого строительства обязуется:

8.1.1. Своевременно выполнить обязательства по оплате, указанные в разделе 6 Договора, путем внесения денежных средств (после государственной регистрации Договора) в счет цены Договора на счет эскроу, открытый в Банке Участником.

8.1.2. В течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения от Застройщика по форме, являющейся приложением № 5 к Договору, принять Объект долевого строительства у Застройщика по Акту приема-передачи Объекта долевого строительства, для чего обязан явиться для приемки Объекта долевого строительства в сроки и по адресу, определенные Застройщиком в письменном сообщении, направляемом Участнику долевого строительства в соответствии с п. 7.1.5 настоящего Договора.

С момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или составления Застройщиком данного акта в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 6 ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в соответствии с п. 7.1.7 настоящего Договора, Участник долевого строительства принимает на себя бремя содержания Объекта долевого строительства, становится ответственным за сохранность, несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, приобретает обязательства по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта долевого строительства, несет расходы по оплате за услуги и работы по управлению имуществом Жилого дома, расходы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества Жилого дома, расходы по оплате электроэнергии, теплоснабжения, водоотведения, отопления, горячего и холодного водоснабжения Объекта долевого строительства, вывоза твердых бытовых отходов, уборки Жилого дома и прилегающей к нему территории, расходы по охране Жилого дома и другие необходимые расходы, связанные с эксплуатацией имущества и обеспечением функционирования Объекта долевого строительства в соответствии с его назначением.

8.1.3. Нести все расходы, связанные с перечислением предусмотренных настоящим Договором денежных средств Застройщику.

8.1.4. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру и залога (ипотеки) либо обеспечить Застройщика всеми необходимыми полномочиями для осуществления необходимых регистрационных действий по Квартире.

8.1.5. До получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру не проводить в Квартире работы, связанные с отступлением от проекта (перепланировка и (или) переустройство, как-то: возведение внутренних межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики и иных). Участник долевого строительства настоящим считается извещенным о том, что отделочные работы в Квартире, любые переустройства и (или) перепланировки, выполняются им за свой счет. Перепланировка и (или) переустройство производятся при получении согласования компетентных органов в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Застройщик не несет ответственности за проведение Участником долевого строительства работ, перечисленных в настоящем пункте, до получения документа, подтверждающего государственную регистрацию права собственности на Квартиру, в том числе, за последствия указанных действий.

8.1.6. Использовать Объект долевого строительства в соответствии с его назначением. После подписания акта приема-передачи (приложение №6 к настоящему Договору) Участник долевого строительства обязуется не производить изменение фасада (любых его элементов) Многоквартирного дома без согласия других собственников

Многоквартирного дома и без получения соответствующего разрешения.

8.1.7. Не позднее 3 (трех) рабочих дней предоставить в Банк заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

8.1.8. Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и Банком в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

8.1.9. Не заявлять каких-либо прав на часть одноэтажной подземной автостоянки (машино-места), являющуюся самостоятельным объектом 3 этапа строительства «Жилого комплекса по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске». Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что вышеуказанные машино-места являются самостоятельными объектами долевого строительства.

8.1.10. Не заявлять каких-либо права на нежилые помещения, не отнесенные согласно проектной декларации к местам общего пользования (в том числе, расположенные на 1, 2 этаже Многоквартирного дома). Участник долевого строительства уведомлен и согласен с тем, что вышеуказанные нежилые помещения являются самостоятельными объектами долевого строительства.

8.1.11. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания настоящего Договора ознакомлен с проектной декларацией и иными документами, предусмотренными Законом о долевом строительстве.

8.2. Участник долевого строительства вправе:

8.2.1. Расторгнуть или отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, в том числе в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при наличии письменного согласия Кредитора.

8.2.2. Участник долевого строительства имеет право в течение гарантийного срока предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства.

8.2.3. Уступить права по настоящему Договору в отношении Объекта долевого строительства только с письменного согласия Кредитора, ФГКУ «Росвоенипотека» и Застройщика, при условии уплаты Участником долевого строительства Застройщику цены Договора.

8.2.4. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены Договора Застройщику (полностью или в части) уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и вступает в силу после государственной регистрации в порядке, установленном действующим законодательством. Расходы по регистрации соответствующих изменений несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

8.2.5. Уступка Участником долевого строительства права требования третьим (иным) лицам может быть запрещена на основании пункта 4 статьи 388 Гражданского кодекса РФ, в том числе, но не ограничиваясь:

-если при переуступке будут нарушены права малолетних и несовершеннолетних детей;

-если третьим (или иным) лицом является иностранный гражданин или лицо без гражданства;

-если при переуступке могут быть нарушены требования пожарной, экологической и антитеррористической безопасности;

-если при оплате по договору участия в долевом строительстве или переуступке используются ипотечные либо кредитные денежные средства;

-если с момента регистрации договора участия в долевом строительстве и до момента возможной переуступки прошло менее 24 месяцев;

-если сделка по переуступке будет противоречить Федеральному закону от 07.08.2001г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

8.2.6. Дача согласия Застройщиком Участнику долевого строительства на переуступку права требования рассматривается в индивидуальном порядке, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего заявления от Участника долевого строительства.

8.2.7. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается после государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8.2.8. В случае уступки Участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по Договору 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 с момента государственной регистрации соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору, 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.

8.2.9. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства и использовании переданных ему денежных средств.

8.2.10. Самостоятельно получать технический паспорт и (или) технический план на Квартиру, нести все расходы, связанные с оформлением указанных документов и государственной регистрацией права собственности на Объект долевого строительства и получением выписки из ЕГРН.

До подписания Сторонами Акта приема-передачи Застройщик вправе оформить документы необходимые для оформления Участнику долевого строительства права собственности на Квартиру - технический план и (или) технический паспорт. В этом случае Участник долевого строительства обязуется в день подписания Акта приема – передачи Квартиры, при предъявлении Застройщиком соответствующего требования, возместить Застройщику расходы, связанные с изготовлением вышеуказанных документов.

9. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

9.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, ГОСТов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям в области строительства.

9.2. Гарантийный срок:

а) на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, будет составлять 5 (Пять) лет со дня передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства;

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

в) гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводку будет равняться гарантийному сроку, установленному производителями данного имущества.

9.3. 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 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.

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 Участником 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.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в _____ (наименование регистрирующего органа) и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

10.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента оформления Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

10.3. 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.

10.4. Прекращение обязательств согласно п. 10.2 и п. 10.3 настоящего Договора не влечет за собой прекращение гарантийного срока, указанного в разделе 9 настоящего Договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

10.5. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

10.6. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Все изменения оформляются письменно, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью Договора.

10.7. Просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном пунктом 10.9 Договора.

10.8. Систематическое нарушение Участника 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 пунктом 10.9 Договора.

10.9. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора, предусмотренных пунктами 10.7, 10.8 Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участнику долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

10.10. При неисполнении Участником долевого строительства 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 Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

10.11. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

11. Порядок разрешения споров

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

11.2. Все споры и разногласия между Сторонами относительно настоящего Договора до обращения в суд подлежат разрешению в порядке предъявления письменных претензий. Срок ответа на претензию 10 (десять) рабочих дней.

11.3. В случае не достижения согласия по спорному вопросу в претензионном порядке Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности, установленными законодательством Российской Федерации.

12. Ответственность Сторон

12.1. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, не связанного с нарушением Участником долевого

строительства своей обязанности принять Объект долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. 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.

12.2. 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.

12.3. В случае нарушения установленного в пункте 8.1.2 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.

13. Обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор). Освобождение от ответственности

13.1. 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, сильного ветра скоростью свыше 14 м/с, урагана, шторма, смерча, пожара, схода грязевых селей, лавин, других опасных метеорологических явлений (процессов) и стихийных бедствий, военных действий, всеобщей, либо частичной мобилизации, изъятия техники для военных нужд, введения ограничительных мероприятий (карантина) на территории Краснодарского края и (или) г.Новороссийска, террористических актов, создающих невозможность строительства Жилого дома и исполнения обязательств по Договору. Также к обстоятельствам непреодолимой силы относятся изменения в законодательных актах в строительной сфере, строительных нормах и правилах и прочие (иные) обстоятельства, если они непосредственно повлияли на выполнение Договора. Не относится к обстоятельствам непреодолимой силы нарушение обязанностей со стороны контрагентов Застройщика, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у Застройщика необходимых денежных средств.

При этом, срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается на время действия таких обстоятельств и их последствий.

13.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по Договору, обязана не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента наступления и прекращения вышеуказанных обстоятельств уведомить другую Сторону об их наступлении и прекращении путем направления соответствующей информации по электронной почте и (или) смс-сообщением (адреса электронной почты и номера телефонов Сторон указываются в пункте 16 настоящего Договора). Застройщик также размещает полную информацию о наступлении и прекращении обстоятельств непреодолимой силы на электронной странице в сети интернет по адресу <https://dom-avroga.ru>.

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

14. Заключительные положения

14.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

14.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (Пяти) рабочих дней извещать друг друга.

14.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются при наличии письменного согласия Кредитора дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

14.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным ч. 7 ст. 15.5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», либо в случае невозникновения оснований для перечисления денежных средств Застройщику, в том числе, в связи с досрочным расторжением Договора по соглашению между Участником долевого строительства и Застройщиком либо по иным основаниям, установленным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в том числе, истечение срока условного депонирования (если он не был продлен на условиях настоящего Договора), расторжение Договора в судебном порядке, односторонний отказ одной из сторон от исполнения Договора в установленных Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях) денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком (эскроу-агентом) сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости перечисляются на залоговый счет № _____ Участника долевого строительства, права по которому переданы в залог Банку (Кредитору) и Российской Федерации в лице ФГКУ «Росвоенипотека». Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства.

14.5. В случае возникновения любого основания для возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств после перечисления Эскроу-агентом денежных средств Застройщику с эскроу счета, Участник долевого строительства поручает Застройщику не позднее 20 (двадцати) рабочих дней с даты возникновения любого основания для возврата уплаченных Участником долевого строительства Застройщику денежных средств (собственные и кредитные), перечислить указанные денежные средства на счет Кредитора по следующим реквизитам: к/с 30101810400000000555 в ГУ Банка России по ЦФО, БИК 044525555, ИНН 7744000912, ОГРН 1027739019142, ОКПО 40148343, с указанием в назначении платежа, что осуществляется погашение долга по Кредитному договору 2 за _____ (ФИО заемщика), в счет возврата денежных средств по Договору участия в долевом строительстве № _____ от _____ года.

Условие о механизме возврата денежных средств, предусмотренное настоящим пунктом Договора, является самостоятельным соглашением Сторон.

Из денежных средств, возвращаемых Застройщиком по настоящему Договору, в первую очередь погашаются обязательства Участника долевого строительства (Заемщика) по Кредитному договору 2 перед Кредитором, в сумме, необходимой для полного досрочного погашения обязательств Заемщика по Кредитному договору 2.

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

14.7. Права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору до дня государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру находятся в залоге у Кредитора в силу закона и последующем залоге у Российской Федерации, в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на строительство жилого помещения (ФГКУ «Росвоенипотека»).

14.7. Настоящим Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, дает Застройщику, выступающему оператором персональных данных, свое согласие на обработку своих персональных данных в целях надлежащего исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Настоящее согласие на обработку персональных данных действует в течение срока действия настоящего Договора.

14.8. Наименования разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

14.9. Если иное не установлено в Договоре, все уведомления, извещения являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя по электронной почте, курьером или заказным отправлением по адресам, указанным в разделе 13 Договора. В случае отправки SMS-сообщения по телефону, указанному в разделе 13 Договора, уведомление (извещение) будет считаться доставленным в день доставки в соответствии с полученным отчетом

от телефонной компании. В случае отправки уведомления (документа) по электронной почте, указанной в разделе 13 Договора, уведомление (документ) будет считаться доставленным на следующий день, после дня его отправки.

14.10. Настоящий Договор, а также все иные документы, связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, могут быть подписаны Сторонами путем проставления электронной подписи. Все документы, подписанные вышеуказанным образом, будут иметь аналогичную юридическую силу по сравнению с документами, подписанными сторонами собственноручно.

14.11. Настоящий Договор подписан в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон, в том числе один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и один экземпляр для направления в Федеральное государственное казенное учреждение «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих». Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

15. Перечень приложений к настоящему Договору

- Приложение № 1 - «Схема планировочной организации земельного участка»;
- Приложение № 2 – «План этажа с планировкой квартир»;
- Приложение № 3 – «Техническое описание Объекта долевого строительства»;
- Приложение № 4 – «Форма сообщения»
- Приложение № 5 – «Форма акта приема-передачи».

16. Адреса, реквизиты, подписи Сторон

Застройщик

**Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Аврора 3»**

Юридический адрес: 353465, Краснодарский край, г. Геленджик, ул. Луначарского, дом № 112, помещение 21

ИНН/КПП 2304077256/ 230401001

ОГРН 1212300003464

р/с - 40702810103400003273

к/с 30101810560150000061

БИК 046015061

**в филиале Южный ПАО Банка «ФК
Открытие»**

Телефон: 8 (86141) 3-11-88

Электронная почта: gel-kristall@mail.ru

Участник долевого строительства

Почтовый адрес Участника долевого строительства: _____

Фактический адрес проживания Участника долевого строительства: _____

Телефон Участника долевого строительства:

Телефон: 8 _____

e-mail: _____

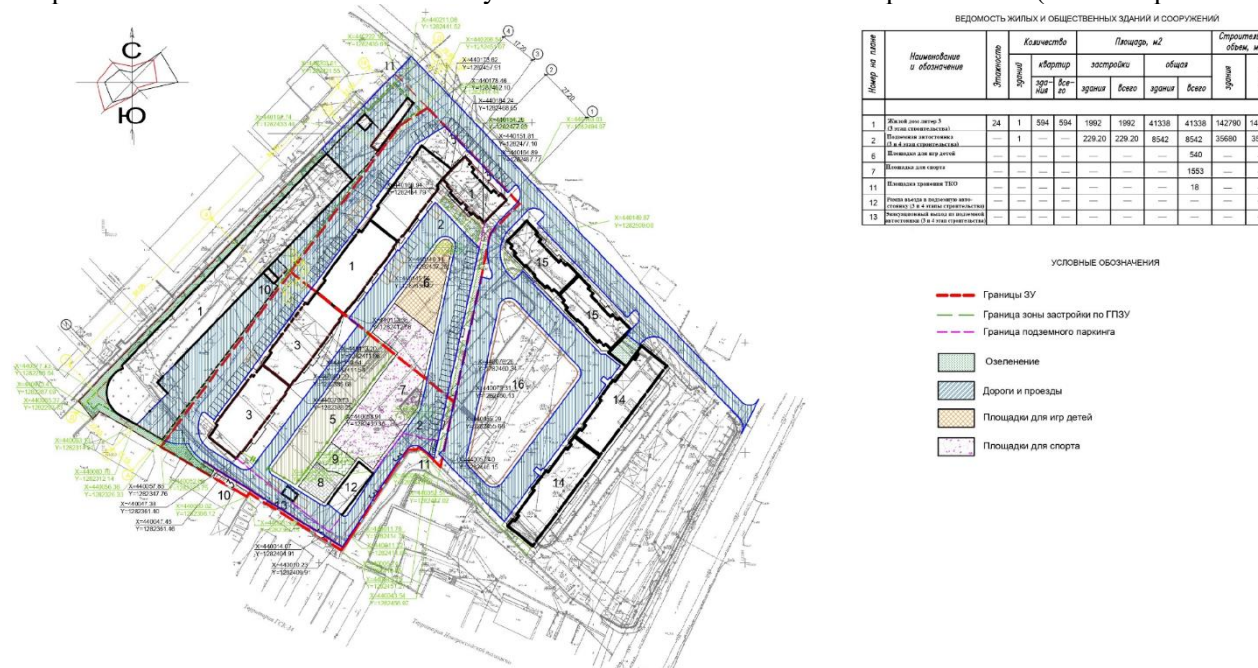
Участник долевого строительства:

Застройщик:

_____ **А.А. Лефтеров**

(подпись)

**Схема планировочной организации земельного участка
для строительства «Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске» (3 этап строительства)**



ВЕДОМОСТЬ ЖИЛЫХ И ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ п/п по плану	Наименование и обозначение	Этажность здания	Количество		Площадь, м ²			Строительный объем, м ³	
			зданий	квартир	застройки	общая	жилая	общая	
1	Жилой дом литер 1 (3 этажа с чердаком)	2/4	1	594	1992	1992	41338	142790	142790
2	Подземный гараж (2-х этажный)	—	1	—	229.20	229.20	8542	35680	35680
6	Школа для детей	—	—	—	—	—	540	—	—
7	Школа для детей	—	—	—	—	—	1933	—	—
11	Школа гимназия ТКО	—	—	—	—	—	18	—	—
12	Решка для размещения автомобилей 3-х и 4-х этажных многоквартирных домов с подземным гаражом	—	—	—	—	—	—	—	—
13	Восстановительный вывоз мусора из подземного гаража	—	—	—	—	—	—	—	—

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Границы ЗУ
 - Граница зоны застройки по ГПЗУ
 - Граница подземного паркинга
 - Озеленение
 - Дороги и проезды
 - Площадки для игр детей
 - Площадки для спорта

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
от « » 202_ г. №

План этажа с планировкой квартир

Объект – «Жилой комплекс по ул. Мысхакское шоссе в г. Новороссийске» (3 этап строительства)
__ этаж, __ подъезд, 3 литер, проектный номер квартиры __ (границы квартиры обозначены на плане этажа)

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве
от « » 202_ г. №

Техническое описание Объекта долевого строительства

1. Виды работ, выполняемых Застройщиком в Квартире:

№	Виды работ	Результат на момент передачи, качество отделки
1.	Установка входной квартирной двери	Металлическая
2.	Установка межкомнатных дверей	Не производится (Устанавливаются участником долевого строительства)
3.	Установка окон, балконных дверей	Блок из поливинилхлоридных профилей, с заполнением одинарным стеклопакетом
4.	Остекление лоджий	Производится
5.	Монтаж системы водоснабжения и канализации	Без трубной разводки по квартире
6.	Монтаж системы электроснабжения	Ввод силового кабеля в квартиру без выполнения электропроводки по квартире.
7.	Монтаж системы отопления	Выполняется разводка по квартире с установкой радиаторов, устанавливаются индивидуальные теплосчетчики
8.	Отделка стен	Оштукатуривание поверхностей. Отделка стен в санузле и стен для системы вентиляции в кухонном помещении не производится.
9.	Отделка потолков	Без подготовки под отделку (бетонная поверхность, очищенная от наплывов раствора, крепежных элементов опалубки).
10.	Отделка пола	Не производится
11.	Средства связи	Телефонизация, радиофикация, прием телевизионных сигналов местного телецентра (все средства связи заводятся в квартиру без монтажа оборудования).
12.	Замочно-переговорочное устройство	Заводится питание без монтажа оборудования

2. Вид работ, выполняемых в местах общего пользования:

№	Виды работ	Качество работ
1.	Установка входной двери в дом и технический этаж	Металлические
2.	Монтаж системы электроснабжения	В этажных электротехнических нишах устанавливаются щитки этажные с отделением для слаботочных устройств. В щитах размещаются счетчики активной электроэнергии, автоматические выключатели и выключатели нагрузки.
3.	Монтаж лифта	Диспетчеризация лифтов выполняется по беспроводному каналу GSM с диспетчерской службой г. Новороссийска. Все сигналы диспетчерского контроля работы лифтов, переговорной связи и пожарной сигнализации передаются на диспетчерский пульт от станции управления лифтов, расположенной в Многоквартирном доме.
4.	Покрытие пола	Облицовка плитами - керамогранит
5.	Отделка стен	Водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности
6.	Отделка потолков	Водоэмульсионная окраска по подготовленной поверхности
7.	Замочно-переговорочное устройство	Предусматривается установка аудиодомофонов (выдача ключей для открывания не производится).

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 4
к Договору участия в долевом строительстве
от « » 202 г. №
«Форма сообщения»

Кому:

Сообщение

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аврора 3», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Лефтерова Андрея Авраамовича, действующего на основании Устава, сообщает о завершении строительства (создании) Объекта долевого строительства в соответствии с Договором участия в долевом строительстве от «__» _____ 202__ г. №_____ и готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства.

Просим Вас явиться по адресу: _____ для подписания Акта приема-передачи в удобный для Вас день с 09-00 до 18-00 в течение **10** (десяти) календарных дней со дня получения настоящего Сообщения.

Предупреждаем Вас о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях Вашего бездействия. В случае уклонения или отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в указанный срок Застройщик по истечении месяца после истечения срока, предусмотренного в настоящем сообщении, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче, при этом с даты составления Застройщиком указанных документов на Участника долевого строительства переходит риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

от Застройщика _____

Застройщик _____
Участник долевого строительства _____

Приложение № 5 к Договору участия в долевом строительстве
от « » 202 г. № «Форма акта приема-передачи»

Акт приема-передачи

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Аврора 3», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице генерального директора Лефтерова Андрея Авраамовича, действующего на основании Устава, и

Гр. _____ - _____ года рождения, место рождения: _____, гражданин РФ, паспорт серия _____ № _____, выдан _____, дата выдачи _____, код подразделения _____, зарегистрированный по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, составили настоящий Акт о нижеследующем.

Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает по настоящему Акту приема-передачи следующий Объект долевого строительства:

___-комнатную квартиру с проектным номером ___, почтовым номером ___ (указывается в случае, если он получен к моменту передачи), кадастровым номером ___, расположенную на _____ этаже ___-этажного жилого дома (подъезд №___) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Новороссийск, ул. Мысхакское шоссе, №___, (указать адрес проектный и почтовый, если он получен к моменту передачи), лоджию (либо балкон), а также общее имущество в Многоквартирном доме.

Общая фактическая площадь квартиры без учета площади лоджии составляет: ___ кв.м., общая фактическая площадь квартиры с учетом применения установленных законодательством понижающих коэффициентов для лоджии: ___ кв. м, жилая площадь – ___ кв. м..

В момент подписания настоящего Акта приема-передачи Участнику долевого строительства переданы ключи и следующие документы: _____.

Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи Участнику долевого строительства соответствует его назначению.

Участник долевого строительства не имеет материальных и иных претензий к Застройщику, в том числе связанных с качеством Объекта долевого строительства.

Любые изменения и дополнения к настоящему акту действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Актом, стороны руководствуются действующим законодательством.

Акт составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один для государственной регистрации права собственности.

Подписи Сторон:

_____/_____/_____ / _____/_____/_____ /
ФИО

Застройщик

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____ / _____/_____/_____ /