

ДОГОВОР № __ - __-МП4
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

аул Новая Адыгея Тахтамукайского района Республики Адыгея

«__» _____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Победа» (зарегистрировано ИФНС России № 2 по г. Краснодару 15.07.2015 г., ОГРН 1152310004527, ИНН 2310185605, КПП 231001001, юридический адрес: 350020, Россия, г. Краснодар, ул. Одесская, 48, Литер В, помещение 40, именуемое в дальнейшем **“Застройщик”**), в лице директора Полякова Юрия Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гр. РФ _____, _____ года рождения, место рождения: _____, пол: _____, паспорт: _____, выдан: _____, дата выдачи: _____ г., код подразделения _____, СНИЛС № _____, зарегистрирован(а) по адресу: _____, именуемый(ая) в дальнейшем **“Участник долевого строительства”**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. **Застройщик** - юридическое лицо ООО «Специализированный застройщик «Победа», владеющее на праве собственности земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством для строительства (создания) на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.2. **«Комплексная многоэтажная застройка, а. Новая Адыгея, Тахтамукайский район, Республика Адыгея. КН 01:05:2900013:9514, Корректировка 2» Литер 4** (далее – **«Многоквартирный дом»**) – которую ведет Застройщик на земельном участке площадью 48 001 +/- 153 кв. м., находящийся по адресу: Республика Адыгея, р-он Тахтамукайский, аул Новая Адыгея, кадастровый номер: 01:05:2900013:9514, расположенный на землях населенных пунктов – для среднеэтажных и многоэтажных квартирных жилых домов, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 03.10.2019г.

1.2.1. Участник долевого строительства уведомлен и не возражает против заключения Застройщиком договора целевого субсидирования (займа) с Банком в рамках проектного финансирования и передачи земельного участка в залог Банку.

1.2.2. Краткие проектные характеристики объекта капитального строительства **Комплексная многоэтажная застройка, а. Новая Адыгея, Тахтамукайский район, Республика Адыгея. КН 01:05:2900013:9514, Корректировка 2» Литер 4**: общая площадь: 21 799,1 (кв. м); площадь участка 48 001 (кв. м); Объем: 61 956,9 (куб. м), в том числе подземной части: 6 319,3 (куб. м.); Количество этажей 10 (шт.); площадь застройки – 2505,5 кв. м., высота: 31,38 (м), количество подземных этажей: 1 (шт.). Иные показатели: количество квартир 333 шт. из них: однокомнатных – 234 шт., двухкомнатных – 81 шт., трехкомнатных 18- шт.

1.3. В соответствии со ст. 3 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., Застройщик вправе привлекать денежные средства Участника долевого строительства, поскольку располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами, а именно:

1.3.1. Разрешение на строительство на Объект капитального строительства № RU 010530420060001-038 от 27.12.2019г. выдано Администрацией муниципального образования «Тахтамукайский район» отдел архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля, с Приказом № 26 от 27.03.2020 г. руководителя отдела архитектуры, градостроительства и муниципального земельного контроля администрации муниципального образования Тахтамукайский район Республики Адыгея.

1.3.2. Свидетельство о допуске к работам № СРО-С-179-20012010.

1.3.3. Положительное заключение экспертизы регистрационный номер №77-2-1-3-0047-19 от 13.05.2019г., выдано ООО «СПЕЦЭКСПЕРТСТРОЙ» Свидетельство об аккредитации на право

проведения негосударственной экспертизы проектной документации и(или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий № RA.RU.611133 от 30.11.2017г.

1.4. Объектом долевого строительства по настоящему договору является:

- жилое помещение:

Наименование характеристики	Описание характеристики
№ квартиры (строительный)	
Проектная общая площадь, с учетом холодных помещений кв. м.	
Жилая проектная площадь, кв. м.	
Этаж	
Подъезд/корпус/секция	
Количество комнат	
Площадь комнаты-1, кв. м.	
Площадь кухни/кухни-ниша/кухонной зоны, кв. м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения-1, кв. м.	
Площадь помещения вспомогательного назначения-2, кв. м.	

(далее именуемое «Объект долевого строительства»).

1.5. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас, балконов с понижающим коэффициентом, рассчитанная по проектной документации. Проектная общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при его подписании.

1.6. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями - общая полезная площадь всех помещений Объекта долевого строительства, включая комнаты, кухню, коридоры, санузел, подсобные помещения, плюс площадь лоджий, террас, балконов с понижающим коэффициентом, рассчитанная по данным обмеров, выполненных организациями по технической инвентаризации либо кадастровым инженером. Фактическая общая площадь жилого помещения с холодными помещениями применяется по соглашению Сторон в целях определения Цены договора при подписании Акта приема-передачи.

1.7. Окончательная площадь и номер Объекта долевого строительства определяется после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и будет указана в передаточном акте или ином документе о передаче Объекта долевого строительства. Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объект капитального строительства, и входит в состав указанного Объекта капитального строительства.

Расположение и планировка Объекта долевого строительства указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

Объект долевого строительства подлежит передаче Участнику долевого строительства с элементами внутренней отделки и комплектации, указанными в Приложении № 2 к настоящему договору.

1.8. Проектная декларация, представленная в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: www.sk-pobeda.ru включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Оригинал проектной декларации хранит Застройщик. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает факт того, что он лично ознакомлен с полным содержанием проекта строительства, проектной декларации и изменений к ним, предоставленных для ознакомления либо размещенных Застройщиком до заключения настоящего договора.

1.9. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора допуски, разрешения, на строительство и (или) иные документы и(или) договоры от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов(лиц) Застройщиком получены(заключены), являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.10. Отношения Застройщика и Участника долевого строительства, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются Гражданским кодексом, Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

2. Предмет договора.

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект капитального строительства и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости, при условии выполнения Участником долевого строительства условия об оплате цены настоящего Договора, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену Договора в порядке и сроки согласно условиям Договора, и принять Объект долевого строительства при условии получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объект капитального строительства.

2.2. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по государственной регистрации настоящего договора, а также всех дополнительных соглашений к нему стороны несут совместно в размерах, установленных действующим законодательством. Расходы по государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, включая изготовление технического и кадастрового паспортов, оплату государственной пошлины, производятся за счет Участника долевого строительства. Оформление, подготовка и сбор документов, необходимых для выполнения вышеуказанных действий, осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет, кроме документации, предоставление которой согласно законодательству является обязанностью Застройщика.

3. Цена договора.

3.1. Цена Договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства. Цена Договора включает в себя расходы на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства. Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной общей площади жилого помещения на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. настоящего Договора. Окончательная цена договора рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади жилого помещения на стоимость одного квадратного метра, указанную в п. 3.2. договора. Порядок взаиморасчетов между Сторонами после расчета Окончательной цены договора устанавливается п. 3.2. настоящего Договора.

3.2. Цена договора составит _____ (_____) рублей ____ коп., исходя из стоимости одного квадратного метра общей проектной площади жилого помещения (квартиры) _____ (_____) рублей ____ коп. Оплата цены Договора производится путем перечисления на счет эскроу в банк, уполномоченный (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в отношении многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в целях передачи эскроу-агентом таких средств застройщику (бенефициару), при этом:

Депонентом будет являться Участник долевого строительства;

Депонент в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея обеспечивает открытие счета эскроу в Уполномоченном банке (эскроу-агент);

Депонент в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея обеспечивает перечисление суммы в размере ~ _____ (_____) рублей ____ копеек на счет эскроу открытый Депонентом в Уполномоченном банке (эскроу-агент);

Уполномоченным банком (эскроу-агентом) – КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО «СБЕРБАНК» (адрес: г. Краснодар, ул. Красноармейская, 34), адрес электронной почты Escrow_Sberbank@sberbank.ru (телефон 8-800-707-00-70, доб. 60992851);

Бенефициаром – Застройщик;

Депонируемая сумма равна цене Договора, согласованной Сторонами в пункте 3.2. Договора; Срок условного депонирования: по «30» сентября 2024 г. включительно.

3.2.1. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № __-__-МП4 участия в долевом строительстве от _____ г. за квартиру, усл. ном. ____, НДС не облагается».

3.2.2. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства цены Договора или части цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

3.2.3. После государственной регистрации договора участия в долевом строительстве Застройщик направляет в Банк копию договора участия в долевом строительстве с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав/в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве - архив электронных файлов с УКЭП регистратора.

3.2.4. В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона о долевом участии.

Обязательства Участника долевого строительства по оплате цены договора считаются выполненными с момента поступления денежных средств в полном объеме на эскроу счет банка эскроу-агента. При этом расходы по перечислению вышеуказанных денежных средств на данный счет, несет Участник долевого строительства в полном объеме самостоятельно.

3.3. В случае, если общая площадь Объекта долевого строительства в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ по результатам технической инвентаризации окажется больше более чем на 1- (один) кв. м. общей проектной площади, указанной в п. 1.5. настоящего Договора, перерасчет Цены Договора, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, доплата/возврат полученных от Участника долевого строительства средств может быть произведена из расчета стоимости за 1 кв. м. Если общая площадь Объекта долевого строительства по результатам технической инвентаризации изменится менее чем на 1 кв. м., общей проектной площади, то цена Договора является твердой и не может быть изменена, перерасчет Цены Договора не производится. Стороны договорились о том, что изменение площади ровно на один квадратный метр, в ту или иную сторону, возмещению не подлежит.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Застройщик обязуется:

4.1.1. Совершить все действия и предоставить документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней после получения такого разрешения) и передать объект долевого строительства путем подписания передаточного акта в сроки предусмотренные настоящим договором.

4.1.2. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Участник долевого строительства обязан рассмотреть такое предложение и дать на него ответ не позднее десяти дней с момента получения. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется в соответствии с ГК РФ.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если объект долевого строительства построен с отступлениями от вышеуказанных требований, приведших к ухудшению качества объекта, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатка в разумный срок.

4.1.4. Письменно, не позднее, чем за один месяц, уведомить Участника долевого строительства заказным письмом либо сообщить лично под расписку о завершении строительства и о последствиях непринятия последним Объекта долевого строительства в установленные сроки, и передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

4.1.5. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая выявления недостатков Объекта долевого строительства) Застройщик, по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи Объекта долевого строительства). При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления указанных одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.1.6. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации, без согласования с Участником долевого строительства, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не ухудшающих качество и комплектацию Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик имеет право:

4.2.1. Производить с согласия и за дополнительную плату Участника долевого строительства дополнительные работы.

4.3. Участник долевого строительства обязуется:

4.3.1. Своевременно уплатить цену настоящего Договора.

4.3.2. Приступить к принятию Объекта долевого строительства по акту приема-передачи в течение семи рабочих дней с момента получения уведомления Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче.

4.4. Обязательства Застройщика, за исключением гарантийных обязательств, считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта.

4.5. Застройщик имеет право на выполнение межевых работ (в том числе на действия по разделу, выделу, присоединению) в отношении земельного участка, указанного в п. 1.2. настоящего Договора, с расположенным на нем строящимся Объектом капитального строительства.

4.6. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

4.7. Право требования на получение Объекта долевого строительства и оформления его в собственность Участника долевого строительства возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего

Договора, а также при выполнении Участником долевого строительства и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4.8. Участник долевого строительства не возражает против любых действий Застройщика, обслуживающей организации, иных заинтересованных лиц, связанных с передачей построенных инженерных сетей Объекта на баланс специализированных предприятий муниципального образования Тахтамукайского района.

4.9. В соответствии со ст. 6 Федерального закона от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" в период с момента заключения настоящего договора и до прекращения обязательств Сторон по настоящему договору Участник долевого строительства выражает согласие на обработку Застройщиком следующих персональных данных Участника долевого строительства: фамилия, имя, отчество; пол, возраст; дата и место рождения; гражданство; паспортные данные/данные документа, удостоверяющего личность; адрес регистрации по месту жительства и адрес фактического проживания; номера контактных телефонов и адресов электронной почты; семейное положение, сведения о составе семьи; иные персональные данные.

Застройщик вправе производить обработку указанных персональных данных в целях исполнения настоящего договора, в том числе выполнения информационно-справочного обслуживания Участника долевого строительства.

Под обработкой персональных данных понимаются действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение (в т.ч. на электронных носителях), уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача третьим лицам), обезличивание, блокирование и уничтожение персональных данных.

Участник долевого строительства вправе отозвать согласие на обработку персональных данных, направив Застройщику соответствующее уведомление в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

5.2. Просрочка внесения платежа Участником долевого строительства более чем на два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего договора.

5.3. 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.

5.4. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

5.5. За нарушение установленного законодательством РФ порядка по перепланировке, переустройству и техническому переоборудованию Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства несет ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

5.6. За изменение фасада Объекта капитального строительства путем устройства, изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений и т.п., Участник долевого строительства уплачивает Застройщику штраф в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. за каждый случай нарушения.

Оплата штрафа не освобождает Участника долевого строительства от обязанности привести фасад Объекта капитального строительства в первоначальное состояние.

В случае невыполнения Участником долевого строительства обязанности по приведению фасада в первоначальное состояние, Застройщик вправе самостоятельно произвести демонтаж любых наружных устройств, установленных Участником долевого строительства, с последующим возложением затрат на Участника долевого строительства.

Условия настоящего пункта договора действуют в течение 5 (пяти) лет с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта капитального строительства.

6. Гарантии качества.

6.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим законодательством. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если факт ненадлежащего качества выявлен в течение гарантийного срока.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и/или оборудования, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие их нормального износа или неправильной эксплуатации, ненадлежащего ремонта, произведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Гарантийный срок на комплектацию жилого помещения (квартиры): двери, включая дверные ручки, сантехнику, окна, напольные и настенные покрытия, трубы, и электропроводку - будет равен установленному производителем гарантийному сроку.

7. Передача объекта долевого строительства.

7.1. Передача Объекта долевого строительства осуществляется не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

7.2. Предполагаемый срок получения Застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию **3 квартал 2024 г. (до 30.09.2024 г.)**. Срок передачи участникам объекта долевого строительства в течение 4 (четырёх) месяцев от даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию **(до 31.01.2025 г.)** Застройщик вправе досрочно исполнить обязательство по передаче Объекта долевого строительства, уведомив Участника долевого строительства об этом не позднее, чем за один месяц.

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

7.4. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому Сторонами передаточному акту.

С момента передачи Объекта долевого участия обязанность охраны, расходы на содержание, эксплуатационные и коммунальные услуги (в том числе расходы, связанные с эксплуатацией и техническим обслуживанием общего имущества в Многоквартирном доме пропорционально своей доле), риск случайной гибели или повреждения, переходят к Участнику долевого строительства.

7.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, а также на часть земельного участка под многоквартирным домом соразмерно площади Объекта долевого строительства. Передача доли в праве собственности на общее имущество отдельным документом не оформляется. Подписанием настоящего Договора, Участник долевого строительства выражает свое согласие на то что, при строительстве объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе магистральных инженерных сетей, трансформаторных подстанций и иных сооружений и т.д., необходимых для обслуживания жилого дома, Застройщик имеет право возместить затраты на строительство указанных объектов, за счет средств оплачиваемых Участником долевого строительства в качестве цены Договора. При этом после завершения строительства объектов, не относящихся к составу общего имущества собственников многоквартирного дома, в том числе магистральных инженерных сетей трансформаторных подстанций и иных сооружений и т. д., необходимых для обслуживания жилого дома, распоряжение указанными объектами осуществляется Застройщиком самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства.

7.6. Нежилые помещения (за исключением технических помещений: тепловой пункт, электрощитовая, повысительная насосная станция, машинное отделение лифта, вентиляционные камеры, лифтовая шахта; помещений общего пользования: лестничные клетки, общие коридоры, лифтовые холлы, тамбуры в общедомовых подъездах жилого корпуса, вестибюль, помещение консьержа; внутренних инженерных сетей: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, радиофикация, телевидение, телефонизация, пожарная сигнализация, кровля, лифты, бытовая и дождевая канализации) не входят в состав общего имущества Многоквартирного дома, в связи с этим право собственности на указанные помещения у Участника долевого строительства на основании настоящего Договора не возникает.

8. Односторонний отказ от исполнения Договора.

8.1. Участник долевого строительства и Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

8.2. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, кроме случаев, указанных в ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение двух месяцев со дня подачи заявления о расторжении Договора.

8.3. В случае прекращения Договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

9. Уступка прав требований по Договору.

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только с предварительного письменного согласия Застройщика с последующим предоставлением копии договора (соглашения) Застройщику в течение 3-х календарных дней с момента его государственной регистрации. Расходы по государственной регистрации такого договора (соглашения) несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

9.3. В случае уступки участником долевого строительства, являющимся владельцем счета эскроу, прав требований по договору участия в долевом строительстве к новому участнику долевого строительства с момента государственной регистрации Договора, на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, по такому договору переходят все права и обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства по Договору при выполнении его условий, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), т.е. чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств при конкретных условиях конкретного периода времени. При этом срок выполнения обязательств

отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длются более трех месяцев, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Особые условия

11.1. Участник долевого строительства обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства объекта, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада дома) с логотипом-символом Застройщика.

11.2. При осуществлении ремонтных работ, предполагающих перепланировку и переустройство Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

11.3. Участник долевого строительства вправе производить перепланировку, переустройство и техническое переоборудование Объекта долевого строительства только после государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

11.4. Участник долевого строительства обязуется при производстве ремонтно-отделочных работ не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), а также самостоятельно вывозить строительный мусор в специальных мешках.

11.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта капитального строительства, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

11.6. Участник долевого строительства обязуется не допускать изменение фасада Объекта капитального строительства, а также изменение остекления оконных проемов/лоджий с отступлениями от проектных решений.

12. Заключительные положения.

12.1. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что способом обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору является размещение денежных средств на эскроу счете, согласно ст.15.4 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

12.2. Все уведомления являются надлежащими, если они совершены в письменном виде и доставлены до получателя курьером или заказным отправлением, с подтверждением получения. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 5 дней известить друг друга.

12.3. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров, при этом указанный способ разрешения споров рассматривается Сторонами как достижение соглашения о досудебном порядке его урегулирования. До направления искового заявления в суд предъявление письменной претензии другой Стороне является обязательным. Претензия должна быть рассмотрена и по ней должен быть дан ответ в течение 10-ти календарных дней со дня ее получения. В случае не урегулирования спорных вопросов в досудебном порядке, а также в случае отказа от проведения переговоров, неудовлетворении требований заинтересованной Стороны по существу, спор передается на разрешение в суд.

12.4. Настоящий Договор составлен в ___-х экземплярах: по одному для каждой из Сторон, и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.5. Стороны обязуются не разглашать никакой информации, полученной ими от другой Стороны, являющейся коммерческой тайной или конфиденциальной, какому-либо третьему лицу и не будет использовать эту информацию самостоятельно, без предварительного письменного согласия другой Стороны. Стороны будут соблюдать высокую степень секретности во избежание разглашения или использования переданной конфиденциальной информации. Режим не разглашения информации, установленный настоящим пунктом, сохраняет свою силу и в случае

реорганизации одной из Сторон в соответствии с гражданским законодательством. В случае ликвидации одной из Сторон в соответствии с гражданским законодательством, режим не разглашения информации, установленный настоящим пунктом, сохраняет свою силу до внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

12.6. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, а Участник долевого строительства подтверждает свою осведомленность о том, что способом обеспечения исполнения своих обязательств по настоящему Договору является залог, согласно ст.12.1, ст. 13 Федерального закона РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

12.7. Местом исполнения настоящего договора (обязательств по нему) является Прикубанский округ г. Краснодара.

Приложение № 1: Расположение и планировка Объектов долевого строительства.

Приложение № 2: Элементы внутренней отделки и комплектации объектов.

БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик: ООО «Специализированный Застройщик «Победа»

Юридический адрес: 350020, Россия, г. Краснодар, ул. Одесская, 48, Литер В, помещение 40, почтовый адрес: 350024, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Московская, 140, а/я 6566, ИНН 2310185605, КПП 231001001, ОГРН 1152310004527, р/с 40702810830000009226, Краснодарское отделение №8619 ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810100000000602, БИК 040349602

Директор ООО «Специализированный Застройщик «Победа»

_____ **Ю.В. Поляков**

Участник долевого строительства

Приложение №1 к Договору № ____-____-МП4
участия в долевом строительстве многоквартирного
дома от «__» _____ г.

План этажа «Комплексная многоэтажная застройка, а. Новая Адыгея, Тахтамукайский район, Республика Адыгея. КН 01:05:2900013:9514, Корректировка» Литер 4

Примечание: квартира № _____, подлежащая передаче Участнику долевого строительства после завершения строительства многоквартирного дома. **Общая площадь дома – 21 799,1 кв. м.**

Материал наружных стен – Газоблок; вентилируемый фасад.

Материал поэтажных перекрытий – Бетонные плиты перекрытия.

Класс энергоэффективности – «С» «Нормальный». **Сейсмостойкость** – 7 баллов.

Этажность - 10 этажей. **Количество комнат** – ____, **Назначение помещения** – жилое.

Общая площадь помещения – ____ кв. м.; **общая площадь комнат** – ____ кв. м.

Количество/площадь помещений вспомогательного использования – __/____ кв. м., ____ кв. м., ____ кв. м., ____ кв. м.

Директор ООО «Специализированный Застройщик «Победа»

_____ **Ю.В. Поляков**

Участник долевого строительства

Приложение № 2 к договору № ____-____-МП4
участия в долевом строительстве многоквартирного
дома от «__» _____ г.

Элементы отделки и комплектации

Квартиры предполагаются к передаче участникам долевого строительства со следующими элементами внутренней отделки и комплектации:

- Внутриквартирная отделка: Штукатурка стен, устройство откосов не производится, бетонные поверхности не оштукатурены, без отделки. Стены, примыкающие к лифтовым шахтам, лестничным клеткам оштукатурены.

- Полы: Бетонная полусухая стяжка.

- Окна: металлопластиковые (в соответствии с проектом).

- Входная дверь: Металлическая.

- Канализация: Стояки из полиэтиленовых труб.

- Внутриквартирную разводку сетей канализации выполняет собственник.

- Водоснабжение: Стояки водоснабжения без внутренней разводки, с установкой приборов учета и запорной арматуры. Внутриквартирную разводку сетей водоснабжения выполняет собственник.

- Электроснабжение: Внутриквартирная разводка в соответствии с проектом, установка распределительных коробов, без установки розеток и выключателей. Установка квартирного щитка. Прокладка заземления в стяжке полов, выпуск в санузле.

- Отопление: Горизонтальная поквартирная разводка, установка радиаторов (конвекторов). В соответствии с проектом.

- Потолки: Монолитные перекрытия, без отделки.

- Внутриквартирные двери: не устанавливаются.

- Санитарные узлы: Бетонная полусухая стяжка. Поверхности стен и потолка не оштукатурены, без отделки.

Застройщик
Директор ООО «Специализированный
Застройщик «Победа»

Участник долевого строительства

Ю.В. Поляков
