

ДОГОВОР
УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № ____ / ____ - МРКП/3

город Краснодар

« ____ » _____ 20 ____ года

Общество с ограниченной ответственностью «Ромекс Девелопмент», (Юридический адрес: 350059, г. Краснодар, ул. Новороссийская, 41, ИНН 2312189274/КПП 231201001, ОГРН 1122312001646), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Фомина Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин ____ Российской Федерации **ФИО**, _____ года рождения, место рождения: _____, паспорт серии ____ номер _____, выдан _____, _____ г., код подразделения: _____, зарегистрирован ____: _____, СНИЛС № _____, именуем ____ в дальнейшем «Участник», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Договор – настоящий Договор, а также все приложения, изменения и дополнения к нему, в том числе составленные в период срока действия настоящего Договора и являющиеся его неотъемлемыми частями, действительные при условии их заверения каждой из Сторон лично и (или) надлежаще уполномоченным представителем.

1.2. Земельный участок - земельный участок с кадастровым номером 23:43:0118001:4059, площадью 3 236 кв.м., расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 350005, Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина, Прикубанский внутригородской округ, принадлежащий Застройщику на праве аренды, согласно Договора аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения № 0000005137 от 25.07.2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 03 августа 2017 года за регистрационным номером №23:43:0118001:4059-23/001/2017-7, соглашения №4058 о передаче (уступке) прав и обязанностей по Договору аренды земельного участка государственной собственности несельскохозяйственного назначения №0000005137 от 25.07.2017 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю 15.02.2018 г., за регистрационным номером №23:43:0118001:4059-23/001/2018-8, выделенный Застройщику для строительства.

1.3. Жилой дом – многоквартирный жилой дом, строящийся с привлечением денежных средств Участника по строительному адресу: **Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина** (почтовый адрес уточняется по окончании строительства).

Основные характеристики Жилого дома, подлежащие определению в Договоре в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ:

Наименование характеристики	Описание характеристики
Литер	3
Этажность	14
Общая площадь	9 214,65 м ²
Материал наружных стен	Каркас здания: сборно-монолитные железобетонные стены Наружные стены: мелкоштучные каменные материалы (блок, кирпич)
Материал поэтажных перекрытий	монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	С
Класс сейсмостойкости	7 баллов

1.4. Объект, Объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с

привлечением денежных средств участника долевого строительства.

1.5. Общее имущество -помещения в данном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на земельном участке в соответствии с проектной документацией и т.д. в соответствии с действующим законодательством.

1.6. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участника и других участников долевого строительства для строительства на этом земельном участке Жилого дома на основании полученного Разрешения на строительство.

1.7. Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий Застройщику право осуществлять строительство.

1.8. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства Жилого дома в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство, соответствие построенного Жилого дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. Проектная общая площадь Объекта – сумма площадей всех частей помещения, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная общая площадь объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей площадью Объекта, указанной в документах органов, осуществляющих техническую инвентаризацию Объекта.

1.10. Фактическая площадь Объекта, применяемая для взаиморасчетов Сторон – сумма площадей всех частей помещения, определенная по результатам обмеров, произведенных по заказу Застройщика уполномоченными органами технической инвентаризации, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов и террас, подсчитываемых со следующими понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов и террас - 0,3. Определенная настоящим пунктом фактическая общая площадь объекта, после обмеров органами технической инвентаризации, может не совпадать с проектной общей площадью Объекта.

1.11. Счет эскроу – специальный счет, открываемый в уполномоченном банке, на который Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

2. ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ПРИВЛЕЧЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ УЧАСТНИКА

2.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон о долевом участии»).

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

2.3. В соответствии со ст. 3 Закона о долевом участии правовым основанием заключения настоящего Договора являются:

2.3.1. Полученное Застройщиком в установленном порядке Разрешение на строительство от _____ г. № _____, выданное Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар (в т.ч. Приказ ДАиГ администрации МО г.Краснодар от 14.03.2018 № 81 О внесении изменений в разрешение на строительство от 20.12.2017 № 23-43-5057-р-2017)

Проектная декларация, опубликованная на сайте: www.romexdev.ru

2.3.2. Стороны подтверждают, что до подписания Договора Участник ознакомился с содержанием документов, указанных в п. 2.3. настоящего Договора, а также Застройщик довел до сведения Участника долевого строительства, что Застройщик осуществляет обязательные взносы (отчисления) в компенсационный фонд долевого строительства.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц в предусмотренный настоящим Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по передаточному акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену на условиях установленных настоящим договором и принять Объект.

3.2. В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства у Участника после государственной регистрации права в Органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики:

Условный номер	
Этаж	
Количество комнат	
Подъезд	
Проектная общая площадь Объекта, кв.м.	
Проектная площадь квартиры, (без балконов и лоджий), кв.м.	
Проектная площадь балкона/лоджии (с понижающим коэффициентом 0,3/0,5 соответственно), кв.м.	
Наличие балкона/лоджии	

(далее – «Квартира», «Объект долевого строительства», «Объект»)

Окончательная площадь Объекта долевого строительства определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.

План Объекта долевого строительства, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, является Приложением № 2 к настоящему Договору.

Технические характеристики объекта указаны в Проектной декларации, размещенной в сети Интернет на сайте www.romexdev.ru

3.3. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

3.4. Строительство Жилого дома осуществляется на условиях финансирования затрат по строительству Жилого квартала «Красная площадь» ПАО Сбербанк России согласно кредитного договора от _____ № _____

3.5. В целях обеспечения кредита до полного погашения задолженности по обязательствам перед ПАО Сбербанк России, у последнего в залоге находятся:

- имущественные права на строящиеся жилые площади Жилого дома, общей площадью с учетом холодных помещений – 10 881,43 кв.м., расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина, Прикубанский внутригородской округ;

- право аренды земельного участка с кадастровым номером 23:43:0118001:4058, площадью 4 392 кв.м., расположенный по адресу: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 350005, Краснодарский край, город Краснодар, ул. им. Александра Покрышкина, Прикубанский внутригородской округ.

С момента передачи участнику долевого строительства Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании кредитного договора с ПАО «Сбербанк России», не распространяется на данный объект долевого строительства.

3.6. Право требования на получение Квартиры и оформления её в собственность у Участника возникают с момента полного исполнения обязательств по оплате настоящего Договора и после государственной регистрации настоящего Договора, а также при выполнении Участником и Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

4.1. Цена Договора составляет _____.

Цена договора рассчитана посредством умножения Проектной площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанного в п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны договорились, что стоимость одного квадратного метра _____ рублей 00 копеек.

Стоимость одного квадратного метра, определенная в настоящем пункте, является фиксированной и изменению не подлежит.

Сумма денежных средств на возмещение затрат включает в себя возмещение затрат на строительство (создание) Жилого дома, объекта долевого участия, мест общего пользования в составе общего имущества, внешних и внутренних инженерных сетей, благоустройство прилегающей к Дому территории, на выполнение работ по возведению балконов/лоджий, иных работ, необходимых для ввода Дома в эксплуатацию и передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, оплату расходов на риэлторские услуги, рекламу, а также оплату иных расходов и услуг Застройщика, не противоречащих положениям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

4.3. При недостатке вложенных денежных средств на строительство расходы по строительству, не вошедшие в инвентарную (балансовую) стоимость, относятся на Застройщика. В случае если по окончании строительства Дома в строгом соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами в распоряжении Застройщика останутся излишние и/или неиспользованные средства (экономия Застройщика), они считаются его дополнительным вознаграждением.

4.4. Цена Договора подлежит дополнительному уточнению Сторонами и рассчитывается посредством умножения Фактической общей площади объекта на стоимость одного квадратного метра, указанную в п.4.2 Договора, по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, после получения Застройщиком результатов обмеров путем составления и подписания Сторонами Акта расчетов стоимости Объекта за увеличение площади. Стороны составляют и подписывают Акт расчетов стоимости Объекта за увеличение площади в течение 30 (тридцати) дней с момента получения Застройщиком данных обмеров органов, осуществляющих техническую инвентаризацию. Стороны установили, что при окончательном расчете цены Договора для взаиморасчетов будет применяться Фактическая площадь Объекта, определяемая в соответствии с п. 1.10 Договора. Окончательная цена Договора определяется в порядке, установленном в пунктах 4.6, 4.7 Договора. Взаиморасчеты в связи с уточнением окончательной цены Договора производятся Сторонами до составления Передаточного акта на Объект.

4.5. Если по результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, Фактическая площадь Объекта превысит проектную общую площадь Объекта, указанную в п. 3.2 настоящего Договора, то Участник обязан перечислить Застройщику сумму, определенную Сторонами как произведение разницы площадей на цену одного квадратного метра, установленную в п. 4.2 Договора. Оплата осуществляется Участником перечислением денежных средств в рублях на расчетный счет Застройщика или иным согласованным Сторонами способом в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты получения Акта расчетов стоимости Объекта за увеличение площади.

4.6. При отклонении технических данных квартиры, в том числе площади, по сравнению с проектными данными в пределах допуска до 1 кв. м., условия настоящего Договора в части суммы оплаты долевого участия в строительстве дома не изменяются и пересмотру не подлежат. Указанные отклонения технических данных квартиры Стороны рассматривают как нормально допустимые, с учетом проведения работ по установке межкомнатных перегородок и применения определенных отделочных материалов при проведении работ, и не связанные с нарушением качества работ, определенного договором, требованиями технических регламентов, проектной документацией и градостроительными регламентами.

4.7. Если по результатам обмеров БТИ сумма общей площади Объекта долевого строительства, передаваемого Участнику долевого строительства, и площадей балконов и/или лоджий без применения понижающего коэффициента, окажется менее проектной общей площади, указанной в п. 3.2. настоящего Договора, Стороны в течении 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком ведомости обмера БТИ производят соответствующий перерасчет. При этом Застройщик, при условии полной выплаты Участником долевого строительства общей цены Договора, обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства суммы в рублях, переплаченной за Объект долевого строительства, исходя из стоимости одного квадратного метра, рассчитанной как частное между ценой Объекта долевого строительства, указанной в п.4.1. настоящего Договора, и ориентировочной проектной площадью с понижающим коэффициентом балкона, указанной в п.3.2. настоящего Договора, путем перечисления ее на лицевой счет Участника долевого строительства в течение 30 (Тридцати) банковских дней с момента осуществления Сторонами перерасчета.

4.8 Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, оплачивается Участником за счет собственных средств путем безналичного перечисления денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке – ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому между Участником (Депонентом), Застройщиком (Бенефициаром) и Банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, и дальнейшего перевода в счет погашения задолженности Бенефициара по кредитному договору от _____ № _____, заключенному с ПАО «Сбербанк России».

Депонент: Гражданин РФ _____

Бенефициар: **Общество с ограниченной ответственностью «Ромекс Девелопмент»**

Сумма депонирования: _____

Срок перечисления Депонентом суммы депонирования: 5 (пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, но не позднее даты ввода Жилого дома в эксплуатацию.

Срок действия счета эскроу: с даты открытия до 30.06.2022 г.

Эскроу-агент – ПАО «Сбербанк России» определен по соглашению между Участником и Застройщиком путем подписания с эскроу-агентом договора счета эскроу.

Эскроу-агент не позднее следующего рабочего дня после дня предоставления настоящего договора, зарегистрированного в установленном законодательством порядке, открывает счет.

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Все права и обязанности сторон по ведению счета эскроу установлены договором счета эскроу между сторонами.

Обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа на эскроу-счет, согласно ч. 6 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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.

Систематическое нарушение Участником сроков внесения платежей Цены Договора, 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. При этом внесенные Участником долевого строительства по настоящему Договору денежные средства подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором.

4.9. Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата за жилое помещение условный номер ____ по договору участия в долевом строительстве № ____ / ____ -МРКП/2 от ____ г.».

4.10. Стороны вправе использовать иные способы расчетов за Объект долевого строительства, незапрещенные действующим законодательством РФ, в том числе путем зачета встречных требований.

5. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА

5.1. Срок окончания строительства **III квартал 2021 года**. Подтверждением факта окончания строительства является получение в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщик вправе ввести Многоквартирный дом в эксплуатацию и передать Участнику Объект долевого строительства в более ранний срок.

Срок строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию может быть изменен в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Участник долевого строительства обязан в 10-дневный срок с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ.

5.2. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, при выполнении обязательств по 100% оплате Участником долевого строительства, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в степени готовности в соответствии с Приложением №1. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче объекта долевого строительства. При этом в акте приема-передачи указывается общая площадь Объекта, определенная органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, и указанная в техническом паспорте без учета площади лоджий, балконов и террас. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства уведомляет Участника о завершении строительства Жилого дома и о готовности к передаче Объекта, а также о необходимости принятия Участником по акту приема-передачи Объекта и о последствиях его бездействия, по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении либо вручается Участнику лично под расписку, по адресу Участника, указанному в главе 12 настоящего Договора. Застройщик обязуется передать Участнику Объект в срок не позднее 60 дней со дня получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При изменении адреса Участника, последний обязуется в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия неуведомления Застройщика об изменении адреса несет Участник.

5.4. Участник обязуется, в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения уведомления от Застройщика (п. 5.3. настоящего договора), прибыть в офис Застройщика для принятия Объекта и подписания акта приема-передачи. Если у Участника имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту либо он построен с недостатками, которые делают его непригодным для использования по назначению, Участник в течение 1 (одного) рабочего дня обязуется представить Застройщику письменный мотивированный отказ от подписания акта приема-передачи.

5.5. При уклонении либо при отказе Участника от принятия Объекта (за исключением случая, указанного в п. 5.4 настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт приема-передачи или иной документ о передаче Объекта. При этом риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.6. В случае возникновения обстоятельств, указанных в п. 5.5 настоящего Договора, Участник оплачивает все расходы по оплате возможных затрат по обеспечению Объекта энергоресурсами и затрат по эксплуатации и по техническому обслуживанию Жилого дома соразмерно его доле в праве общей долевой собственности, начиная с момента истечения семидневного срока, предназначенного для подписания акта приема-передачи, и до момента составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта в течение 3-х рабочих дней с даты предъявления такого требования Застройщиком.

5.7. В случае если строительство (создание) Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней, с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

5.8. С момента подписания акта приема-передачи все риски случайной гибели или случайного повреждения Объекта переходят к Участнику.

5.9. Стороны определили, что обязательства Застройщика по передаче Участнику Объекта, по настоящему Договору, могут быть исполнены досрочно.

5.10. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за

каждый день просрочки. 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.

6. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

6.1. Свидетельством надлежащего качества Объекта и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома, полученное Застройщиком в установленном законом порядке.

6.2. Застройщик обязан передать Участнику Объект, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

6.3. Гарантийный срок на Объект составляет 5 (пять) лет с момента получения Разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

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

6.5. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Объекте самим Участником или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за нарушений Участником эксплуатации Объекта и Жилого дома в целом.

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

6.7. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Объекта, за которые отвечает Застройщик, Участник вправе требовать их безвозмездного устранения Застройщиком в разумный срок.

7. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

7.1. Обязанности Участника:

7.1.1. Оплатить Цену Договора в объеме и на условиях, предусмотренных пунктом 4 настоящего Договора, в том числе с учетом уточнения Цены договора в случае, предусмотренном п. 4.5. Договора. Подписать с Застройщиком Акт расчетов стоимости Объекта за увеличение площади в сроки, установленные настоящим Договором.

7.1.2. Подписать договор счета эскроу с ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агентом).

7.1.3. С момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома принять Объект путем подписания акта приема-передачи.

7.1.4. Участник с момента подписания акта приема-передачи самостоятельно несет расходы по содержанию Объекта, в том числе обеспечению Объекта энергоресурсами, а также расходы по коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Жилого дома в соответствии с действующим законодательством.

7.1.5. Обязательства Участника по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 4 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами Передаточного акта.

7.1.5. По требованию Застройщика представить исчерпывающий пакет документов, необходимый для регистрации настоящего Договора.

7.1.6. Производить любые изменения Объекта долевого участия, включая изменения внутренней планировки, замену установленных систем и оборудования, только после принятия Объекта в соответствии с настоящим договором и регистрации права собственности на него, согласно действующему законодательству.

7.1.7. В целях сохранения единого архитектурного решения фасада, утвержденного главным архитектором города, Участнику запрещается производство работ по изменению фасада здания, в том числе остекление балконов (лоджий) не соответствующих проектному решению.

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

7.2. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен на последующий раздел/выдел земельного участка под объектом, указанным в 1.2. настоящего Договора в целях обеспечения строительства (реконструкции) объектов инженерной инфраструктуры.

7.3. Обязанности Застройщика:

7.3.1. Осуществлять расходы, связанные со строительством Жилого дома, на условиях финансирования затрат по строительству Жилого квартала «Красная площадь» ПАО Сбербанк России на основании кредитного договора от № _____.

7.3.2. Передать Участнику Объект по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами.

7.3.3. Подписать договор счета эскроу с ПАО «Сбербанк России» (Эскроу-агентом).

7.3.4. Сообщать Участнику по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Жилого дома.

7.3.5. Самостоятельно в порядке, определенном действующим законодательством РФ, без согласования с Участником, решать вопросы об изменении проектных решений, замены материалов, конструкций, не влияющих на безопасность здания и не требующих дополнительного прохождения государственной экспертизы.

7.3.6. На свое усмотрение, без доверенности, вести общие дела, связанные со строительством Жилого дома, и совершать необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других участников долевого строительства и заключать с ними договоры участия в долевом строительстве.

7.3.7. Участник долевого строительства подтверждает свое согласие на присоединение к долевому участию в строительстве жилого дома иных участников.

7.3.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Передаточного акта.

7.4. Стороны принимают на себя обязательства предпринять все необходимые действия по государственной регистрации настоящего Договора.

8. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Все споры и разногласия разрешаются Сторонами в претензионном порядке урегулирования споров. Мотивированный ответ на претензию направляется в течение 30 (тридцати) дней с даты получения претензии. В случае невозможности решения спорных вопросов мирным путем они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность для физических лиц – в Ленинском районном суде г. Краснодара на основании статьи 32 ГПК РФ, с учетом правовой позиции, выраженной Конституционным Судом РФ в Определении от 23 марта 2010 года № 388-О-О).

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

10.1. Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему договору обеспечена обязательными отчислениями (взносами) в компенсационный фонд Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», в соответствии с требованиями Федерального закона №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

10.2. Действие Договора и обязательства сторон прекращаются с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

10.3. Помимо оснований досрочного прекращения действия Договора, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Договор может быть расторгнут по инициативе Участника в одностороннем порядке в случаях:

- нарушения установленного настоящим договором срока передачи Объекта Участнику на два месяца;

- существенного нарушения требований к качеству Объекта.

10.3.1. При расторжении Договора по инициативе Участника долевого строительства (кроме случаев: неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок; существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства), ему возвращаются фактически внесенные денежные средства в течение двух месяцев со дня регистрации соглашения о расторжении Договора в органе, осуществляющем прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за вычетом 5(пяти) % от внесенных денежных средств

10.4. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от оплаты цены Договора Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

10.5. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение Участника от подписания Акта расчетов стоимости Объекта за увеличение площади, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от Цены Договора за каждый день просрочки.

10.6. За просрочку, необоснованный отказ/уклонение от подписания Передаточного акта Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 0,1% от окончательной цены Договора за каждый день просрочки.

10.7. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Участником долевого строительства обязательства по внесению денежных средств;

2) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации случаях.

3) в случае нарушения Участником долевого строительства условий пунктов 7.1.1, 7.1.2 настоящего Договора.

10.8. При расторжении в одностороннем порядке договора, стороны обязаны письменно уведомить друг друга об этом не менее чем за 30-ть дней.

10.9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и другими законодательными актами Российской Федерации.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Жилого дома, будет считаться конфиденциальной и

неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение трех рабочих дней извещать друг друга. Застройщик будет считаться надлежаще уведомившим Участника долевого строительства с момента размещения сведений об изменении платежных, почтовых и иных реквизитов в сети Интернет на сайте по адресу: **www.romexdev.ru**

Любое уведомление по настоящему Договору совершается в письменной форме в виде заказного письма или телеграммы с уведомлением, направленным в отношении Застройщика в соответствии с его реквизитами, указанными в п. 12 Договора.

11.2. Все договоренности Сторон, независимо от их формы, имевшие место до заключения настоящего Договора, утрачивают силу с момента заключения настоящего Договора.

11.3. Личность Участника имеет существенное значение, ввиду: наличия ряда обязательств Застройщика по уведомлению Участника о ходе и завершении строительства Объекта; соблюдения Застройщиком требований ФЗ РФ «О персональных данных»; необходимости направления третьими лицами сведений о Договоре и его Сторонах в Росфинмониторинг.

11.4. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу не допускается.

11.5. Сделки Участника по отчуждению объекта долевого строительства допускаются после регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства.

11.6. Участник дает согласие на обработку Застройщиком своих персональных данных, содержащихся в настоящем договоре, т.е. на совершение действий, предусмотренных п. 3 ч. 1 ст. 3 ФЗ РФ «О персональных данных» в целях заключения, исполнения настоящего договора. 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.

11.7. Договор составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр - для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11.8. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемыми частями:

- Приложение № 1 – Характеристики Объекта долевого участия в строительстве.
- Приложение № 2 – План Объекта.

12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:

ООО «Ромекс Девелопмент»
Юридический адрес: 350059, г. Краснодар, ул.
Новороссийская, 41
ИНН 2312189274/КПП 231201001
ОГРН 1122312001646
Р/с 40702810230000020591
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8619 ПАО
СБЕРБАНК
К/с 30101810100000000602
БИК 040349602

Участник:

Директор _____ **А.В. Фомин**

Характеристики Объекта долевого строительства

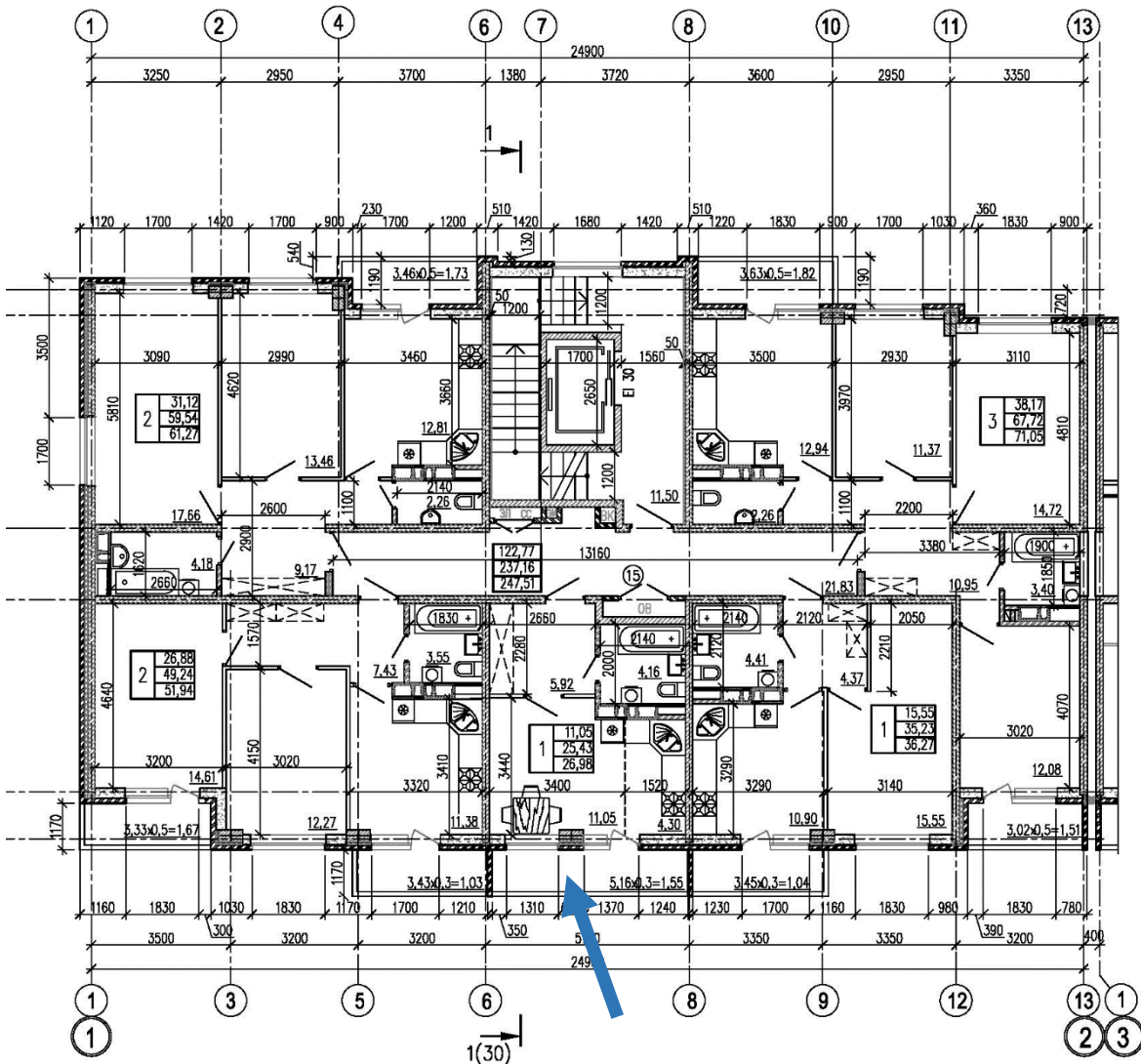
№	Наименование	Характеристика
1	Объект	«Жилой квартал «Красная площадь» расположенный по ул. Конгрессная в г. Краснодар. Литер 3»
2	Назначение Объекта	Жилой дом
3	Адрес (местоположение)	им. Александра Покрышкина литер 3
4	Наличие балкона/лоджии	Да
5	Проектная площадь объекта, кв.м.	Приблизительно _____ м2 (уточняется по данным БТИ)
6	Количество комнат	1
7	Этаж/ подъезд	9/1
8	Материал окон	Металлопластиковый стеклопакет, класс А
9	Входная дверь	Металлическая
10	Межкомнатные двери	Нет
11	Материал стен межкомнатных	Керамзитобетонные блоки/Кирпич
12	Наличие электропроводки	Да (Полная разводка электропроводки (кабели с медными жилами) согласно проекту со счётчиком электроэнергии (однотарифный), установка поквартирных щитов)
13	Отопление центральное	Да (Радиаторы отопления установлены согласно проекта, автоматические терморегуляторы устанавливаются Участниками долевого строительства самостоятельно)
14	Состояние пола	Стяжка, гидроизоляция в санузлах
15	Внутренняя отделка квартиры	штукатурка стен из каменной кладки, потолок без отделки
16	Водоснабжение (холодной, горячей)	Квартирные счётчики расхода на холодную и горячую воду, запорная арматура,
17	Канализация центральная	Да (Канализационный выпуск в квартире, разводка не выполняется)
18	Разводка и ввод домофона, антенны, радио, телефона	Установка точки радио в квартире с оборудованием согласно проекта Телефон, антенна устанавливается в этажном щите Домофон с установкой принимающего устройства в квартире
19	Наличие сантехнических приборов, разводка водоснабжения и канализации	Нет/ разводка по квартирам не выполняется
20	Наличие кухонной плиты	Нет

«ЗАСТРОЙЩИК»: Директор _____ **А.В. Фомин**

«УЧАСТНИК»: _____

ПЛАН ОБЪЕКТА

На этаже



Застройщик:

Участник:

Директор ООО «Ромекс Девелопмент» Фомин А.В.